



Fastighetsrätt

Sammanfattning

Utskottet föreslår att riksdagen avslår motionsyrkanden, som gäller bl.a. störningsservitut, arrende, andelstal i vägsamfälligheter, expropriationsersättning och förköpsrätt, främst med hänvisning till pågående arbete.

I betänkandet finns nio reservationer (SD, C och V).

Behandlade förslag

Cirka 40 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2014/15 och 2015/16.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	6
Utskottets överväganden	7
Störningsservitut	7
Arrende	11
Avskaffande av tomträttsinstitutet	14
Andelstal i vägsamfälligheter	17
Rätt att anordna cykelvägar	20
Expropriationsersättning m.m.	22
Äganderätten och fastighetsbildning m.m.	27
Förköpslag	27
Lagfartskapning	30
Målvakter vid fastighetsaffärer	31
Översyn av fastighetsmäklarlagen	32
Fideikommiss	35
Friköp av historiska arrenden	37
Reservationer	41
1. Störningsservitut, punkt 1 (SD)	41
2. Arrende, punkt 2 (SD)	42
3. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (C)	43
4. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (SD)	44
5. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (C)	45
6. Förköpslag, punkt 8 (V)	46
7. Målvakter vid fastighetsaffärer, punkt 10 (C)	47
8. Fideikommiss, punkt 12 (V)	47
9. Friköp av historiska arrenden, punkt 13 (V)	48
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	50
Motioner från allmänna motionstiden 2014/15	50
Motioner från allmänna motionstiden 2015/16	52

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Störningsservitut

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:792 av Emma Carlsson Löfdahl (FP),

2014/15:1959 av Krister Hammarbergh (M),

2014/15:2402 av Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (M),

2015/16:528 av Emma Carlsson Löfdahl (FP),

2015/16:682 av Krister Hammarbergh (M) och

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 7.

Reservation 1 (SD)

2. Arrende

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:1504 av Gunilla Nordgren och Ulf Berg (M),

2015/16:945 av Gunilla Nordgren och Ulf Berg (båda M),

2015/16:1382 av Börje Vestlund (S),

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 23 och

2015/16:2530 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 11.

Reservation 2 (SD)

3. Avskaffande av tomträttsinstitutet

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:2343 av Finn Bengtsson och Lars-Arne Staxäng (M) yrkande 1 och

2015/16:711 av Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M) yrkande 2.

4. Andelstal i vägsamfälligheter

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:554 av Anders Åkesson m.fl. (C),

2015/16:2999 av Anders Åkesson och Daniel Bäckström (båda C),

2015/16:3139 av Per Åsling (C) yrkande 1 och

2015/16:3208 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 11.

Reservation 3 (C)

5. Rätt att anordna cykelvägar

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:364 av Lotta Finstorp (M) och

2015/16:693 av Lotta Finstorp (M).

6. Expropriationsersättning m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:214 av Johan Hultberg och Jan R Andersson (M) yrkandena 1–4,
 2014/15:278 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (C),
 2014/15:536 av Kerstin Lundgren (C),
 2014/15:553 av Annika Qarllsson och Fredrik Christensson (C) yrkande 4,
 2014/15:695 av Jan Ericson (M),
 2015/16:1377 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (båda C),
 2015/16:2363 av Annika Qarllsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande 4 och
 2015/16:2530 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 9.

Reservation 4 (SD)

Reservation 5 (C)

7. Äganderätten och fastighetsbildning m.m.

Riksdagen avslår motion

2014/15:391 av Anette Åkesson (M).

8. Förköpslag

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 3,

2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 3,

2015/16:1010 av Kent Härstedt (S) och

2015/16:1884 av Niklas Karlsson m.fl. (S).

Reservation 6 (V)

9. Lagfartskapning

Riksdagen avslår motion

2014/15:483 av Phia Andersson (S).

10. Målvakter vid fastighetsaffärer

Riksdagen avslår motion

2014/15:2455 av Johan Hedin (C) yrkande 6.

Reservation 7 (C)

11. Översyn av fastighetsmäklarlagen

Riksdagen avslår motion

2015/16:1172 av Cecilia Magnusson (M).

12. Fideikommiss

Riksdagen avslår motionerna

2014/15:1734 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (S),

2015/16:377 av Håkan Svenneling m.fl. (V) yrkande 22 och

2015/16:1404 av Petter Löberg (S).

Reservation 8 (V)

13. Friköp av historiska arrenden

Riksdagen avslår motion

2014/15:945 av Peter Jeppsson och Annelie Karlsson (S).

Reservation 9 (V)

Stockholm den 17 mars 2016

På civilutskottets vägnar

Caroline Szyber

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Caroline Szyber (KD), Ewa Thalén Finné (M), Hillevi Larsson (S), Jessika Roswall (M), Lars Eriksson (S), Roger Hedlund (SD), Ola Johansson (C), Emma Hult (MP), Thomas Finnborg (M), Leif Nysmed (S), Mikael Eskilandersson (SD), Robert Hannah (L), Nooshi Dadgostar (V), Johanna Haraldsson (S), Shadiye Heydari (S), Mats Green (M) och Maria Strömkvist (S).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet ett fyrtiotal motionsyrkanden från allmänna motionstiden 2014/15 respektive 2015/16 som gäller störningsservitut, arrende, andelstal i vägsamfälligheter, expropriationsersättning, förköpsrätt och andra fastighetsrättsliga frågor.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiseras i motionerna. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Folkpartiet liberalerna (FP) har nyligen bytt namn till Liberalerna. Samtliga motioner som behandlas i betänkandet är väckta innan namnbytet. I betänkandet används partiets nya namn och partibeteckning (L). Av registreringstekniska skäl har det dock inte varit möjligt att på alla ställen använda den nya partibeteckningen.

Utskottets överväganden

Störningsservitut

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om störningsservitut m.m. Utskottet hänvisar bl.a. till ny lagstiftning. Jämför reservation 1 (SD).

Motionerna

I motionerna 2014/15:1959 och 2015/16:682 anser Krister Hammarbergh (M) att det bör tillsättas en utredning för att utarbeta förslag om att en fastighet ska kunna belastas med en störning (störningsservitut) som inte är av hälsovådlig karaktär så att fastighetsägaren får tåla störningen. Möjligheten ska finnas även om det inte finns någon direkt härskande fastighet (dvs. en fastighet som får en förmån av servitutet). Motionären föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (båda M) menar i motion 2014/15:2402 att möjligheten att i fastighetsregistret kunna skriva in att en ny ägare till en fastighet inte ska kunna föra talan mot störande verksamhet på en annan fastighet bör utredas. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Markus Wiechel (SD) anser i motion 2015/16:2019 att uppenbara icke hälsovådliga störningar på en fastighet ska kunna tillåtas och ligga på den bygglovssökandes ansvar. Enligt motionären bör belastningen föras in i ett belastningsavtal som ska följa fastigheten, och störningen ska få tålas av alla framtida ägare. En förvärvare av fastigheten ska inte kunna komma med krav på åtgärder mot störningar eller verksamhet som fanns vid förvärvet. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 7).

Emma Carlsson Löfdahl (L) anser i motionerna 2014/15:792 och 2015/16:528 att det bör göras en översyn av lagstiftningen när det gäller möjligheten att införa bullerservitut vid nybyggnationer. Motionären föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

Bakgrund

Servitut kan bildas bl.a. genom avtal enligt bestämmelserna i jordabalken eller genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL. Ett servitut innebär att en fastighetsägare kan dra nytta av en annan fastighet. Rättigheten är knuten till fastigheten och inte till innehavaren och kan gälla utan tidsgräns. För att ett servitut ska få skapas fordras att vissa allmänna förutsättningar är uppfyllda. Dessa har kommit till uttryck i 14 kap. 1 §

jordabalken. Enligt den bestämmelsen får i en fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas en rätt för ägaren av en annan fastighet (den härskande fastigheten) att i ett visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten eller en byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i ett visst hänseende under förutsättning att det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning. Som ytterligare förutsättning gäller bl.a. att ett servitut endast får avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Vid fastighetsbildning ska de allmänna reglerna om servitut iakttas när lantmäterimyndigheten ska ta ställning till om ett visst servitut kan skapas. Enligt FBL ställs dessutom vissa särskilda krav för att servitut ska få bildas genom fastighetsbildning.

Ett servitut kan gälla att ta den tjänande fastigheten i anspråk på något annat sätt än att direkt nyttja den. Det kan avse att den härskande fastighetens ägare får utföra vissa handlingar på den egna fastigheten som han eller hon annars inte skulle få t.ex. på grund av grannelagsrättsliga regler. Det kan gälla utsläpp av rök eller avloppsvatten.

Formellt krävs det att ett servitut är till förmån för en eller flera andra fastigheter. Den härskande fastigheten bör vara en eller flera registerfastigheter. Av större betydelse är den reella anknytningen: servitutet ska utgöra en komplettering av den härskande fastigheten i ett visst avseende.

PBL-kommittén

PBL-kommittén behandlade i sitt slutbetänkande Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77) frågan om s.k. bullerservitut. Önskemål hade framförts till kommittén om att införa servitut för att bygga bostäder i bullerstörda områden nära flygplatser. De motiv som angavs för att införa servitut för denna typ av olägenheter är att möjliggöra en mer rationell och ändamålsenlig användning av bullerstörda fastigheter, framför allt för att få till stånd ett angeläget bostadsbyggande i närheten av flygplatser. Kommittén anförde bl.a. följande.

En anknytande fråga rör förslaget till s.k. bullerservitut. Syftet med dagens form av servitut som regleras i fastighetsbildningslagen är att reglera förhållanden mellan fastigheter för att säkerställa en ändamålsenlig användning av en fastighet, vanligtvis genom en reglerad rätt att anlägga en tillfart eller att använda en väg, brygga, ledning eller badstrand på en annan fastighet. [Förslagen om] s.k. bullerservitut [...] syftar till att reglera en bullernivå som ska tolereras över en fastighet, och rör således inte sådana förhållanden eller rättigheter mellan fastigheter som servitutet syftar till. Att genom servitut eller avtal vid sidan om PBL medge grundläggande avsteg från gällande gränsvärden som syftar till att skydda människors hälsa kan dessutom ifrågasättas, eftersom miljöbalkens regler kan få till följd att en överenskommelse inte får avsedd effekt. Stöd för en sådan tolkning får man bl.a. av ett avgörande från Miljööverdomstolen daterat den 21 oktober 2003 (mål nr M 7066-02) i vilket Miljööverdomstolen konstaterar att en förlikning inte påverkar bedömningen av vilka skyddsåtgärder som är skäliga att vidta beträffande

en fastighet. Dessa förhållanden gör att kommittén funnit att det inte är motiverat att inom ramen för kommitténs uppdrag utreda frågan om servitut för att tåla buller som överskrider de av riksdagen fastställda riktvärdena.

Bullersamordningsutredningen

Bullersamordningsutredningen har haft i uppdrag att se över hur samordningen av planläggning och lovgivning enligt plan- och bygglagen (2010:900) med prövning och tillsyn enligt miljöbalken i fråga om buller kan ökas. I uppdraget ingick att på ett grundläggande plan beskriva och analysera möjligheten att införa en möjlighet för en fastighetsägare att genom avtal tolerera ett visst buller från en verksamhet på en annan fastighet.

I Bullersamordningsutredningens betänkande Samordnade bullerregler för att underlätta bostadsbyggandet (SOU 2013:57) görs bedömningen att det finns en möjlighet att med stöd av jordabalken ingå frivilliga avtal som innebär att en tjänande fastighet ska tolerera visst buller från en härskande fastighet. Ett sådant avtal kan skrivas in som servitut i fastighetsregistret och vara giltigt upp till gränsen för vad som utgör en olägenhet för människors hälsa.

Enligt utredarens bedömning är det inte lämpligt att införa en möjlighet att, med undantag från vad som gäller enligt miljöbalken, ingå avtal som innebär att boende ska tolerera buller som går över gränsen för vad som utgör en olägenhet för människors hälsa.

Tidigare behandling

Riksdagen beslutade våren 2014 att förbättra samordningen mellan de regelverk som gäller för planering och byggande respektive tillsyn i fråga om buller genom förslagen i propositionen Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen (prop. 2013/14:128, bet. 2013/14:CU33, rskr. 2013/14:381). Lagändringarna trädde i kraft den 2 januari 2015. Avsikten är att buller som har godtagits i ett ärende enligt plan- och bygglagen som huvudregel inte ska få leda till senare ingripanden med stöd av miljöbalken. I propositionen anförde den förra regeringen att den avsåg att återkomma till riksdagen med förslag om ytterligare åtgärder som kan behövas för att trygga verksamhetsutövarnas rättssäkerhet i de fall då bostadsbebyggelse kommit närmare verksamheten.

I proposition 2014/15:122 Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättssäkerhet för verksamhetsutövare vid omgivningsbuller föreslog regeringen bl.a. ändringar i miljöbalken i fråga om omgivningsbuller. Riksdagen beslutade hösten 2015 att anta regeringens lagförslag (bet. 2015/16:CU3, rskr. 2015/16:18). Ändringarna i miljöbalken, som trädde i kraft den 1 januari 2016, syftar till att säkerställa verksamhetsutövaras rättssäkerhet vid prövning av ett nytt eller ändrat tillstånd för miljöfarlig verksamhet eller när en myndighet tar initiativ till en omprövning av ett sådant tillstånd i de fall där bostäder har tillkommit i närheten av verksamheten. Till-

ståndsmyndigheten ska inte få besluta villkor med stöd av 16 kap. 2 § miljöbalken i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av en bostadsbyggnad i omgivningen, om bostadsbyggnaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen, det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden och villkoren skulle innebära strängare krav avseende omgivningsbuller än vad som följer av dessa värden. Villkor som innebär strängare krav ska dock få beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det. Komplementbostadshus ska aldrig få föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.

Tillståndsmyndigheten ska inte heller med stöd av 24 kap. 5 § miljöbalken få meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen, om bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen och det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden. Skärpta villkor ska dock få meddelas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det. Komplementbostadshus ska dock aldrig få föranleda skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller.

Utskottets ställningstagande

När det gäller omgivningsbuller har flera lagändringar nyligen skett för att säkerställa verksamhetsutövers rättssäkerhet i de fall då bostadsbebyggelse kommit närmare verksamheten. Ändringarna avser bl.a. prövningen enligt miljöbalken av ett nytt eller ändrat tillstånd för miljöfarlig verksamhet eller när en myndighet tar initiativ till en omprövning av ett sådant tillstånd i de fall där bostäder har tillkommit i närheten av verksamheten.

Frågor om bullerservitut har tagits upp av PBL-kommittén och Bullersamordningsutredningen. PBL-kommittén fann att det inte var motiverat att inom ramen för kommitténs uppdrag utreda frågan om servitut för att tåla buller som överskrider de fastställda riktvärdena. Detta bl.a. med hänvisning till att miljöbalkens regler kan få till följd att en överenskommelse inte får avsedd effekt. I Bullersamordningsutredningens betänkande gör utredaren bedömningen att det inte är lämpligt att införa en möjlighet att, med undantag från vad som gäller enligt miljöbalken, ingå avtal som innebär att boende ska tolerera buller som går över gränsen för vad som utgör en olägenhet för människors hälsa.

Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte finns skäl att föreslå något initiativ från riksdagen med anledning av motionsyrkandena.

Motionsyrkandena bör avslås.

Arrende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om bl.a. regleringen av arrendeavgifter och besittningsskyddet vid sidoarrenden. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 2 (SD).

Motionerna

Börje Vestlund (S) anför i motion 2015/16:1382 att det under senare år har förekommit flera förhandlingar med markägare, oftast kommuner, om höjda arrenden för bl.a. koloniträdgårdsföreningar. Vid bedömningen av vilka arrendenivåer som ska godtas tas ingen hänsyn till om marken arrenderas för koloniträdgårdsändamål. Motionären menar bl.a. att koloniverksamheternas ideella mål bör beaktas vid bestämmande av arrendenivåerna. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Gunilla Nordgren och Ulf Berg (båda M) anser i motionerna 2014/15:1504 och 2015/16:945 att det behövs en översyn av arrendelagstiftningen för att göra den mer internationellt anpassad och stärka det svenska jordbrukets konkurrenskraft, bland annat bör besittningsskyddet för sidoarrenden ses över och mjukas upp. Motionärerna anför bl.a. att genom förändringen av EU:s jordbrukspolitik avregleras jordbruksmarknaderna såväl mellan EU och omvärlden som inom EU. Konkurrenstrycket på det svenska jordbruket har ökat markant. Enligt motionärerna har Tomträtts- och arrendeutredningen i sitt slutbetänkande inte beaktat denna utveckling utan genom sina förslag snarare vridit tillbaka klockan när det gäller sidoarrenden och föreslår en utvidgning av besittningsskyddet. Motionärerna föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

I motion 2015/16:2019 anser Markus Wiechel (SD) att det bör göras en översyn av jordbalkens bestämmelser om arrende för att man som arrendator inte ska drabbas av en chockhöjd arrendeavgift när arrendetiden löper ut. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 23).

I motion 2015/16:2530 föreslår Anders Forsberg m.fl. (SD) ett tillkännagivande om att det behövs lättnader när det gäller att upphäva besittningsskyddet för vissa sidoarrenden och att det bör införas ett mindre starkt skydd för korta arrenden (yrkande 11).

Arrende

Arrende är en nyttjanderätt till fast egendom mot vederlag. Allmänna regler om arrende infördes 1908 och kompletterades efter hand med lagstiftning om särskilda arrendeformer. Reglerna finns i 7–11 kap. jordbalken.

Jordbruksarrende innebär att jord upplåts till brukande. De olika formerna av jordbruksarrende kallas gårdsarrende och sidoarrende. Gårdsarrende föreligger om arrendet även omfattar arrendatorns bostad. Övriga jordbruksarrenden kallas sidoarrenden. Ett gårdsarrende för viss tid ska som huvudregel upplåtas på minst fem år, medan det inte finns någon minimitid för ett sidoarrende. Gårdsarrenden och sidoarrenden med en längre arrendetid än ett år omfattas av besittningsskydd. Det innebär att vid avtalstidens slut har arrendatorn som huvudregel rätt att få avtalet förlängt. Besittningsskyddet kan endast brytas under vissa förutsättningar som anges i lagen. Så är t.ex. fallet om jordägaren gör sannolikt att han eller hon själv ska bruka marken och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, s.k. självinträde. Vid sidoarrenden om högst ett år saknar dock arrendatorn allt besittningsskydd och har alltså ingen rätt till förlängning av avtalet. Tidsbestämda jordbruksarrenden är bindande i högst 25 år.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts med arrende för något annat ändamål än jordbruk, och arrendatorn har rätt att uppföra eller ha kvar bostadshus på arrendestället. Det krävs också att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och någon närstående till arrendatorn. Reglerna om bostadsarrende gäller även i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar, t.ex. en kolonistugeförening. Upplåtelse tiden för ett tidsbestämt bostadsarrende ska som huvudregel vara minst fem år, och upplåtelsen är bindande i högst 50 år. Inom detaljplanelagt område är maximitiden dock 25 år.

Ett arrendeavtal ska vara skriftligt och innehålla samtliga avtalsvillkor. Avtalet kan i princip fås att upphöra under pågående arrendeperiod enbart om arrenderätten förverkas, t.ex. genom att arrendeavgiften inte har betalats. Vid periodens slut måste avtalet sägas upp för att det ska upphöra. I annat fall förlängs det. Arrendatorn har som huvudregel rätt till förlängning av avtalet, vilket utgör en del av arrendatorns s.k. besittningsskydd. Parterna kan också inför en ny arrendeperiod begära att arrendevillkoren ändras, utan att avtalet sägs upp.

Särskilda begränsningar gäller i fråga om arrendatorns möjligheter att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten.

Vid upplåtelse av jordbruksarrende och bostadsarrende till en ny arrendator gäller avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Vid jordbruksarrende måste avgiften dock bestämmas i pengar. Vid förlängning av arrendeavtalet gäller särskilda regler för hur avgiften ska bestämmas. Utgångspunkten är att avgiften ska uppgå till ett skäligt belopp. Om parterna inte kan enas har de möjlighet att låta arrendenämnden pröva vilken avgift som ska gälla. Avgiften ska då bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Vid jordbruksarrende ska hänsyn tas även till arrendeställets avkastningsförmåga. Arrendenämndens avgörande kan överklagas till domstol.

Tomträts- och arrendeutredningen

Tomträts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att utreda vissa frågor om tomträtt och arrende. Utredningen överlämnade i juni 2014 sitt slutbetänkande Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32). I betänkandet redovisar utredningen bl.a. följande förslag och bedömningar.

Jordbruksarrende

Utredningen föreslår att avgiften för jordbruksarrende, utöver vad som följer av nuvarande avgiftsreglering, helt eller delvis ska kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet. Det innebär att parterna ska kunna avtala exempelvis att arrendeavgiften ska förändras i relation till prisutvecklingen på spannmål eller någon annan produkt som arrendatorn producerar.

När det gäller sidoarrendatorns besittningsskydd föreslår utredningen att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd. För att balansen mellan jordägare och arrendator inte ska påverkas av införandet av besittningsskydd även för arrenden med kortare arrendetid föreslås samtidigt en viss uppluckring av besittningsskyddet för vissa sidoarrenden. Vid självinträde eller när arrendestället behövs för en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter eller annars för annat ändamål ska besittningsskyddet kunna brytas redan om jordägaren gör den tänkta åtgärden sannolik. Det innebär att det inte längre ska göras någon bedömning av om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Jordägaren ska också, under vissa förutsättningar, kunna bryta besittningsskyddet genom att göra sannolikt att arrendestället ska överlåtas eller genom fastighetsreglering övergå på någon annan.

Frågan om vilka sidoarrenden som ska omfattas av det något svagare besittningsskyddet har diskuterats ingående under utredningsarbetet. Utredaren har slutligen stannat för att de föreslagna nya bestämmelserna om arrendatorns besittningsskydd bör gälla de sidoarrenden som avser en arrendetid om högst fem år men att de nya bestämmelserna ska träda i kraft för befintliga femårsavtal först efter en övergångsperiod om minst 15 år.

Bostadsarrende

Utredningen bedömer att nuvarande metod för avgiftsbestämning inte bör ersättas eller kompletteras med en schablonmetod baserad på marktaxeringsvärdet eller liknande.

Enligt utredningens bedömning bör arrenderättens värde även fortsättningsvis vara vägledande för avgiftsbestämningen, och denna ska alltså inte styras av t.ex. markens marknadsvärde. Utredningen föreslår att den nuvarande metoden för avgiftsbestämning behålls i sina huvuddrag men ges en – jämfört med nuvarande praxis – något förändrad innebörd.

Det föreslås att den nuvarande individuella metoden för avgiftsbestämning justeras. Avgiften ska i första hand bestämmas genom en ortsprismetod där jämförelser görs med avgiften vid nyupplåtelse eller förlängning av andra bostadsarrenden på orten. Om en sådan jämförelse inte kan göras, ska avgiften bestämmas efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala eller, i sista hand, efter vad som med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt är skäligt.

I enlighet med direktiven har utredningen övervägt om det bör införas ett särskilt skydd mot mycket kraftiga avgiftshöjningar i samband med förlängning av arrendeavtalet. Utredningens slutsats är att det inte finns något behov av en generell skyddsregel mot ”oskäligen avgifter”. I vissa fall kan det emellertid framstå som orimligt att en kraftig avgiftshöjning får slå igenom omedelbart. Utredningen föreslår därför en ”trappregel” som gör det möjligt att besluta om en successiv avgiftshöjning. Om den arrendeavgift som bestäms är väsentligt högre än den tidigare avgiften i arrendeförhållandet, ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan har Tomträtts- och arrendeutredningen i sitt slutbetänkande lämnat förslag som rör regleringen av arrendeavgiften för jordbruks- och bostadsarrenden samt besittningsskyddet vid sidoarrenden. Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottet anser att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Avskaffande av tomträttsinstitutet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att tomträttsinstitutet ska avskaffas. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Motionerna

I motion 2014/15:2343 (yrkande 1) föreslår Finn Bengtsson och Lars-Arne Staxäng (båda M) ett tillkännagivande om att regeringen snarast bör se över möjligheten att avskaffa tomträttsinstitutet. Motionärerna anför bl.a. att det skiljer sig mycket mellan olika kommuner hur beräkningsformeln för tomträttsavgälden ser ut. Det finns risk för att kommunerna använder tomträttslagstiftningens brister som en budgetregulator genom att justera tomträttsavgälden och friköpspriser utifrån önskade intäkter. Ett annat problem

är enligt motionärerna att tomträttsavgälden omräknas vart tionde år eller med ännu längre intervall. Detta skapar stor osäkerhet för tomträttshavaren som inte vet hur hög avgälden kommer att bli i framtiden. En årlig omräkning skulle lösa detta problem.

Samma motionärer lägger även fram ett motsvarande förslag i motion 2015/16:711 yrkande 2.

Lagregleringen

Tomträttsinstitutet infördes i Sverige i början av 1900-talet. Tomträtt regleras i 13 kap. jordabalken.

Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för ett särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas också i fastigheter som tillhör stiftelser (2 §). I tomträttsavtalet, som ska vara skriftligt, ska anges bl.a. ändamålet med upplåtelsen, avgäldsbeloppet och de närmare föreskrifter om fastighetens användning och bebyggelse som ska gälla (3 och 4 §§). Tomträttshavarens rätt att överlåta tomträten får inte begränsas. Tomträttshavaren får bl.a. upplåta panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt i tomträten, och inte heller denna rätt får inskränkas (1 § andra stycket och 6 §).

Avgälden ska betalas med ett oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Dessa avgäldsperioder ska uppgå till minst tio år (10 §). Om parterna vid avgäldsperiodens slut inte kommer överens om nya avgäldsvillkor, får talan om omprövning väckas vid domstol (11 § andra stycket). Domstolen ska då fastställa avgälden på grundval av markvärdet vid tidpunkten för omprövningen. Markvärdet ska bedömas med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. I förarbetena till lagstiftningen har det uttalats att avgälden ska motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

En tomträtt kan upphöra endast vid utgången av vissa upplåtelseperioder och bara efter uppsägning från fastighetsägarens sida (13 och 14 §§). Den första upplåtelseperioden ska vara minst 60 år och varje påföljande period 40 år. Om upplåtelsen avser ett väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas. Perioderna ska dock alltid vara minst 20 år. Tomträten får endast sägas upp för upphörande om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller i övrigt på annat sätt än tidigare. Upphör tomträten på grund av en sådan uppsägning, har fastighetsägaren lösenskyldighet för värdet av byggnader och annan egendom som hör till tomträten. Lösenskyldigheten kan inte inskränkas genom avtal, om tomträten avser bostadsbebyggelse (17 §).

Tomträtts- och arrendeutredningen

Tomträtts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att bl.a. utreda frågor om tomträttsavgäld och friköp.

Utredningen överlämnade i oktober 2012 delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71). Utredningen föreslår bl.a. att tomträttsavgälden ska bestämmas som produkten av ett avgäldsunderlag och en avgäldsränta. Avgälden ska kunna justeras varje år och, om parterna inte har kommit överens om något annat, förfalla till betalning vid avgäldsperiodens början. Utredningens förslag, liksom gällande praxis, innebär att avgäldsunderlaget ska stå i visst förhållande till markens värde. Detta förutsätter något slag av återkommande markvärdering. Utredningens förslag bygger på att denna värdering inte ska behöva göras inför varje avgäldsperiod utan först med längre intervall ("värderingsintervall"). För småhustomträternas del kommer värderingsintervallen att vara treåriga. När det gäller övriga tomträtter föreslår utredningen tioåriga värderingsintervall, med möjlighet för parterna att i vissa fall avtala om längre intervall. Mellan värderingen och ingången av en ny avgäldsperiod ska avgäldsunderlaget kunna räknas om med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex.

Utredningen har även övervägt om det bör införas en rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten. Utredningen anför att fastighetsägare och tomträttshavare redan i dag har möjlighet att avtala om att tomträttshavaren ska få förvärva fastigheten. Sådana friköp är också förhållandevis vanliga. Enligt utredningens bedömning bör denna möjlighet till avtalade friköp inte kompletteras med någon rätt för tomträttshavaren att förvärva fastigheten mot fastighetsägarens vilja, dvs. en friköpsrätt. Utredningen gör bedömningen att när det gäller enskilt ägda tomträttsfastigheter skulle en friköpsrätt strida mot egendomsskyddet i regeringsformen. Tomträttsfastigheter som är i allmän ägo, däribland de tomträttsfastigheter som ägs av staten eller av en kommun, omfattas inte av egendomsskyddet i regeringsformen. Utredningen bedömer att skälen för en friköpsrätt inte är tillräckligt tunga för att motivera en sådan begränsning av den kommunala självstyrelsen som en friköpsrätt skulle innebära i fråga om de kommunalt ägda fastigheterna.

I enlighet med utredningens direktiv har dock ett förslag upprättats som visar hur en lagstiftning om friköp skulle kunna se ut.

Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan har Tomträtts- och arrendeutredningen i sitt delbetänkande övervägt olika frågor om tomträttsinstitutet.

Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagen.

Motionsyrkandena bör därför avslås.

Andelstal i vägsamfälligheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar. Utskottet hänvisar till ny lagstiftning och pågående beredning.

Jämför reservation 3 (C).

Motionerna

I motion 2014/15:554 föreslår Anders Åkesson m.fl. (C) ett tillkännagivande om införande av en rätt för en samfällighetsförening som avser väg att själv få besluta om ändring av andelstal i en gemensamhetsanläggning som den förvaltar. Ordningen ska innehålla rättssäkerhetsgarantier för den enskilde genom t.ex. en möjlighet att överklaga. Motionärerna påpekar att endast en mindre del av samfällighetsföreningarna fått ändrade andelstal genom omprövningsförrättning enligt 35 § anläggningslagen och att många samfälligheter på grund av den byråkrati och de kostnader som är förknippade med en omprövningsförrättning i stället väljer att ändra andelstalen genom egna beslut. Motionärerna tar upp följderna av ett sådant förfarings sätt när det gäller bl.a. samfälligheternas möjligheter att grunda uttaxeringen på andelstal som inte ändrats genom omprövningsförrättning. Motionärerna hänvisar till den finska modellen där föreningarna själva ska besluta, registrera och ompröva andelstalen vart fjärde år.

Motsvarande förslag lämnas också i motion 2015/16:2999 av Anders Åkesson och Daniel Bäckström (båda C) och i motion 2015/16:3208 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 11.

Även motion 2015/16:3139 av Per Åsling (C) gäller införande av ett förenklat förfarande liknande det i Finland vid ändring av andelstal i vägsamfällighetsföreningar. Enligt motionären skulle en övergång till en ordning liknande den finska modellen där föreningarna själva beslutar om andelstal och omprövar dem när behov uppstår, dock minst vart fjärde år, innebära en betydande regelförenkling. Motionären anser att regeringen skyndsamt bör se över anläggningslagens bestämmelser i syfte att förenkla förfarandet vid ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 1).

Gällande rätt m.m.

Anläggningslagen (1973:1149) innehåller regler om samverkan mellan fastigheter. Enligt lagen kan det inrättas gemensamhetsanläggningar, dvs. anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1 §). Den i praktiken klart dominerande anläggningstypen är vägar. I fråga om inrättande och förvaltning

av enskilda vägar gällde fram till den 1 januari 1998 också bestämmelser i lagen (1939:608) om enskilda vägar, som då upphävdes. Efter upphävandet gäller enbart bestämmelserna i anläggningslagen och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Huvudregeln enligt anläggningslagen är att en anpassning av en anläggning till ändrade förhållanden kräver en ny förrättning.

Enligt 35 § anläggningslagen får en fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning prövas vid en ny förrättning om

1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut eller
3. det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

Vid den nya förrättningen får det inte beslutas om en sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning eller en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Vidare gäller enligt 43 § anläggningslagen att en överenskommelse om att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen.

De deltagande fastigheterna i en gemensamhetsanläggning utgör en samfällighet. Samfälligheten kan förvaltas antingen av delägarna gemensamt eller av en samfällighetsförening som bildats för ändamålet.

Riksdagen beslutade våren 2015 om vissa ändringar i bl.a. 35 och 43 §§ anläggningslagen (prop. 2014/15:71, bet. 2014/15:CU12, rskr. 2014/15:211). Lagändringarna, som trädde i kraft den 1 juli 2015, syftar till att bl.a. förenkla handläggningen enligt anläggningslagen. En samfällighetsförening ges utökade möjligheter att företräda vissa delägare vid bl.a. omprövning av förrättningsbeslut och överenskommelser om ändring av fastigheters andelstal. Vid överenskommelser enligt 43 § anläggningslagen ska samfällighetsföreningen företräda de delägare som inte ska inträda eller utträda ur samfälligheten eller vars andelstal inte ska ändras. Detta gäller såväl när överenskommelsen träffas som vid den efterföljande prövningen av frågan om godkännande av överenskommelsen.

Frågan om samfällighetsföreningarna själva ska kunna besluta om andelstal i gemensamhetsanläggningar enligt den s.k. Finlandsmodellen berördes inte i propositionen.

Frågesvar

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde den 2 mars 2016 som svar på skriftliga frågor om att förenkla reglerna för enskilda vägar enligt finsk modell (fr. 2015/16:812 och 2015/16:840) bl.a. att ett välskött vägnät är

av stor betydelse för en positiv utveckling av landsbygden. Här har de samfällighetsföreningar (vägföreningar) som sköter om de enskilda vägarna en viktig funktion att fylla. På regeringens initiativ beslutades förra året flera förenklingar av den lagstiftning som styr bl.a. vägföreningarnas arbete (prop. 2014/15:71). Det blev t.ex. enklare att ompröva beslut som gäller en vägförening och att komma överens om ändringar av deltagarkrets eller andelstal. Lantmäteriets förenklingsarbete har också minskat föreningarnas kostnader.

Ministern anförde vidare att frågorna ansluter nära till ett förslag från Riksförbundet Enskilda Vägar om att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningarna att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen. Tanken är att förändringar av andelstalen ska kunna göras snabbare och billigare än med dagens regler, som har som utgångspunkt att det krävs en ny lantmäteriförrättning.

Även om syftet med förslaget är vällovligt, anförde ministern, är frågan komplicerad. Andelstalen bör kunna stå sig under lång tid, och beräkningen kan vara svår. En invändning som har förts fram mot förslaget är att rättssäkerheten skulle försämrats om en majoritet av föreningens medlemmar kunde ändra andelstalen mot minoritetens vilja. Andelstalen har dessutom betydelse även för andra intressenter, t.ex. kreditgivare.

Ministern förklarade att beredningen av förslaget pågår i Regeringskansliet. Det är för tidigt att säga om – eller när – någon förändring av reglerna bör genomföras.

Tidigare behandling

Motsvarande motionsyrkanden om andelstal i gemensamhetsanläggningar behandlades senast av utskottet våren 2015 i det ovan nämnda lagstiftningsärendet (bet. 2014/15:CU12). Motionsyrkandena avstyrktes, och riksdagen följde utskottet.

Utskottets ställningstagande

Utskottets utgångspunkt är att samfällighetsföreningar som har behov av att ändra otidsenliga andelstal ska kunna göra det på ett så enkelt och rättssäkert sätt som möjligt. Den 1 juli 2015 trädde lagändringar i kraft som syftar till att bl.a. förenkla handläggningen enligt anläggningslagen. Lagändringarna innebär bl.a. att en samfällighetsförening ges utökade möjligheter att företräda vissa delägare vid omprövning av förrättningsbeslut och överenskommelser om ändring av fastigheters andelstal. Vidare bereds ett förslag om att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen för närvarande inom Regeringskansliet.

Mot den redovisade bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Rätt att anordna cykelvägar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om utökade rättigheter för en kommun att anordna cykelleder. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagens sida.

Motionerna

I motion 2014/15:364 föreslår Lotta Finstorp (M) ett tillkännagivande om att utreda möjligheten att ändra anläggningslagen för att ge kommuner tillgång till enskild väg eller mark när så krävs för att anordna sammanhängande cykelleder. Samma motionär lägger även fram ett motsvarande förslag i motion 2015/16:693.

Bakgrund m.m.

I Lantmäteriets rapport Översyn av anläggningslagen (LMV-rapport 2002:9) föreslås att det införs en möjlighet i anläggningslagen att upplåta en rätt för staten eller en kommun att nyttja en fastighet för att anordna eller använda gång- och cykelvägar, skoter- och vandringsleder, motionsspår m.m.

Lantmäteriet inkom våren 2014 till Justitiedepartementet med promemorian Ändringar i anläggningslagen m.m. i syfte att uppdatera beredningsunderlaget för de tidigare förslagen (dnr 401-2014/2128). I promemorian angav Lantmäteriet att behovet av ny lagstiftning för att säkerställa markåtkomst för leder m.m. kvarstod, men att frågan bedömdes som politiskt laddad eftersom den skulle innebära en ny möjlighet att tvångsvis ta mark i anspråk. Lantmäteriet bedömde att förslaget om rättighetsupplåtelser för leder m.m. inte borde beredas vidare inom ramen för lagstiftningsärendet.

Lantmäteriets rapport har legat till grund för proposition 2014/15:71 Förenklingar i anläggningslagen (se nedan och avsnittet Andelstal i vägsamfälligheter). I propositionen redovisade regeringen att den hade valt att behandla endast vissa av de förslag som Lantmäteriet lämnade i rapporten Översyn av anläggningslagen. Förslaget om rättighetsupplåtelser för gång- och cykelvägar m.m. gav inte anledning till någon åtgärd.

Vidare har frågan om att ändra anläggningslagen för att ge kommuner möjlighet att anordna sammanhängande vandrings- och cykelleder som saknar samband med allmän väg bl.a. berörts i betänkandet Fossilfrihet på väg (SOU 2013:84). Betänkandet är föremål för beredning inom Regeringskansliet.

Interpellationssvar

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde i en interpellationsdebatt om åtkomst av mark vid byggande av cykelleder den 23 oktober 2015 bl.a. att infrastrukturministern i juni hade besvarat en

interpellation med likartade frågor (ip. 2014/15:679). Hon beskrev då regeringens arbete för att på olika sätt främja cykling i landet. Arbetet sker främst inom ramen för den nationella cykelstrategi som håller på att tas fram och som senare kommer att presenteras för riksdagen.

Justitie- och migrationsministern förklarade att han är ense med interpellanten om att det är angeläget att cykelleder kan byggas på ett ändamålsenligt och effektivt sätt. Det är dock inte givet att de problem som förekommer med markåtkomst ska lösas genom ändringar i anläggningslagen. Anläggningslagen innehåller regler om samverkan mellan ett antal fastigheter med gemensamma behov och har nyligen setts över på ett flertal punkter.

Ministern anförde vidare att samarbete och frivilliga uppgörelser med berörda markägare är det grundläggande arbetssättet när det gäller markåtkomst för olika ändamål. Det gäller även för cykelleder. Ytterst kan det finnas en möjlighet att ta mark i anspråk genom expropriation för att tillgodose ett allmänt behov av samfärdsl, transport eller annan kommunikation. Redan att det finns möjligheter till expropriation får vanligtvis till effekt att frivilliga uppgörelser kommer till stånd.

Ministern hänvisade avslutningsvis på nytt till den nationella cykelstrategin och uppgav att exakt vilka eventuella ändringar av gällande författningar som kan behöva ske analyseras inom ramen för arbetet med strategin (ip. 2015/16:70).

Tidigare behandling

Våren 2015 beslutade riksdagen, i enlighet med trafikutskottets förslag, om ett tillkännagivande om att regeringen bör ta fram en nationell cykelstrategi som bl.a. beaktar vikten av en sammanhängande cykelinfrastruktur. (bet. 2014/15:TU5, rskr. 2014/15:123).

Trafikutskottet behandlade våren 2015 även ett motionsyrkande om en översyn av anläggningslagen för att underlätta för kommuner att få tillgång till enskild mark eller väg när så krävs för att kunna anordna sammanhängande cykelleder (bet. 2014/15:TU9). Trafikutskottet konstaterade att regeringen inte funnit någon anledning att gå vidare med ett sådant förslag i proposition 2014/15:71 och att utskottet nyligen föreslagit ett tillkännagivande till regeringen om att ta fram en nationell cykelstrategi. Trafikutskottet avstyrkte motionsyrkandet, och riksdagen följde utskottet.

Ett motsvarande motionsyrkande behandlades också av civilutskottet samma vår i lagstiftningsärendet om förenklingar i anläggningslagen (prop. 2014/15:71, bet. 2014/15:CU12, rskr. 2014/15:211). Utskottet konstaterade att riksdagen nyligen hade beslutat att avslå ett motsvarande motionsyrkande om rätt att anordna gång- och cykelvägar med hänvisning till tillkännagivandet om att ta fram en nationell cykelstrategi. Vidare pågår visst arbete på området inom Regeringskansliet. Utskottet fann inte någon anledning att frångå riksdagens ställningstagande. Det då aktuella motionsyrkandet avstyrktes, och riksdagen följde utskottet.

Vidare behandlades motioner om infrastruktur och förutsättningar för cykling av trafikutskottet våren 2016 i betänkande 2015/16:TU7. I betänkandet noterade trafikutskottet bl.a. att arbetet med att ta fram en nationell cykelstrategi inletts och att Näringsdepartementet har uttryckt intentionen att strategin kommer att kunna presenteras innan sommaren 2016. De aktuella motionerna avstyrktes, och riksdagen följde utskottet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser alltså att det inte finns skäl att frånga riksdagens tidigare ställningstaganden. Motionsyrkandena bör avslås.

Expropriationsersättning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om expropriationsersättning m.m. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående beredning.

Jämför reservationerna 4 (SD) och 5 (C).

Motionerna

Johan Hultberg och Jan R Andersson (båda M) anser i motion 2014/15:214 att möjligheten att höja ersättningsnivåerna när en fastighetsägare avstår mark för ledningsdragningar bör ses över. Motionärerna anser också att det bör göras en översyn av ersättningsnivåerna vid inlösen av bostadshus med anledning av ledningsdragningar. Tillkännagivanden föreslås i enlighet med detta (yrkandena 1 och 2). Motionärerna anser vidare att den privata äganderätten till mark behöver förstärkas i förhållande till kraftbolagen och Svenska kraftnät. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 3). Motionärerna föreslår även ett tillkännagivande om att utreda möjligheten att införa en intrångsbegränsning för kraftbolagen och Svenska kraftnät (yrkande 4).

Anders Forsberg m.fl. (SD) anser i motion 2015/16:2530 att effekterna av ledningsintrång i största möjliga mån bör minimeras. Motionärerna anför bl.a. att konsekvenserna av breda ledningsgator för luftburna högspänningsledningarna kan bli stora för en enskild markägare med sämre arrondering, förlorad virkesproduktion och ökad risk för stormskador. Ersättningen till markägaren vid markintrång höjdes 2010, men markägare som drabbas av flera intrång och får ackumulerade intrång kompenseras inte enligt dagens ersättningsystem. Det är också viktigt att kraftbolagen samråder om hur man kan minimera intrången. Motionärerna vill att det tillsätts en utredning för att säkerställa markägares rättigheter vid exploatering inför framdragning av högspänningsledningarna. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 9).

Kerstin Lundgren (C) anser i motion 2014/15:536 att ersättningen till markägare vid markinträång bör förbättras. Detta gäller inte minst när markinträång görs i rent kommersiellt syfte. Även i övrigt bör ersättningen ses över för att t.ex. stimulera att Svenska kraftnät gräver ned sina kraftledningar i stället för att dra fram luftledningar. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Motionerna 2014/15:278 och 2015/16:1377 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (båda C) gäller ersättning för intrång på mark som tas i anspråk för ledningsutbyggnad, master, vägar, järnvägar m.m. Det är enligt motionärerna rimligt att markägaren får en ersättning för markinträånget som inte enbart täcker ett dagsaktuellt värde utan även omfattar ersättning för avstådd framtida avkastning. Det är också viktigt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv att exploateringskalkyler görs mellan olika alternativ där prissättningen fullt ut täcker den samhällsekonomiska kostnaden för att mark tas i anspråk och därmed mer eller mindre omöjliggör annan användning. Motionärerna föreslår ett tillkännagivande i enlighet med detta.

I motion 2014/15:553 anser Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) att ersättning till markägare enligt expropriationslagen ska bygga på principen om vinstfördelning mellan markägare och exploatör. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 4). Samma motionärer lägger även fram ett motsvarande förslag i motion 2015/16:2363 yrkande 4.

Jan Ericson (M) anser i motion 2014/15:695 att de lagar som reglerar tvångsförfaranden mot markägare bör ändras så att privata intressen inte omfattas av lagens ändamål. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Expropriationsändamålen

Genom expropriation kan en fastighet tas i anspråk för att tillgodose olika samhällsnyttiga ändamål. Ianspråktagandet kan ske med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Särskilda rättigheter kan upphävas eller begränsas.

De s.k. expropriationsändamålen anges i 2 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen är berättigad att exproprieras mark som ska användas för tätbebyggelse. Expropriation kan också ske för att tillgodose ändamål som avser kommunikationer, drivkraft, värme, vatten och avlopp, näringsverksamhet, skydds- och säkerhetsområden, försvaret, kultur samt natur och friluftsliv m.m. Även vanvårdade fastigheter kan exproprieras. Dessutom finns en allmän bestämmelse om expropriation av mark som behövs för verksamhet som staten, kommunen eller landstinget har att tillgodose eller som är av väsentlig betydelse för riket, orten eller en viss befolkningsgrupp. Regeln om s.k. värdestegringsexpropriation har något av en särställning. Dess innebörd är att förhindra en oförtjänt värdestegring hos fastigheter som inte direkt berörs av ett expropriationsförfarande men som förväntas öka i värde genom ett expropriationsföretag. Regeln bygger på likhetsprincipen och syftar till att

eliminera sådan markvärdesstegring som ställer ägare av icke exproprierad mark i en bättre situation än de vars mark exproprieras.

Ersättning

Bestämmelserna om den ersättning som ska utgå vid expropriation återfinns i 4 kap. expropriationslagen. Det finns bestämmelser i flera andra lagar om att mark får tas i anspråk med tvång, bl.a. i fastighetsbildningslagen (1970:988), väglagen (1971:948), ledningsrättslagen (1973:1144), kulturmiljölagen (1988:950), miljöbalken och plan- och bygglagen (2010:900). I samtliga av dessa lagar görs hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler.

Den 1 augusti 2010 trädde nya lagregler i kraft som innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång (prop. 2009/10:162, bet. 2009/10:CU21, rskr. 2009/10:362). Ändringarna avser ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen och i de andra lagar som hänvisar till dessa bestämmelser. Lagändringarna syftar till att stärka äganderätten och har sin bakgrund i att de exproprierande numera allt oftare utgörs av enskilda, som driver sin verksamhet i vinstsyfte. Expropriationslagens presumtionsregel, som begränsar rätten till ersättning för s.k. förväntningsvärden, har upphävts. Därigenom bestäms ersättningen vid expropriation närmare fastighetens marknadsvärde och omfattar även den del av marknadsvärdet som beror på förväntningar om en ändring av fastighetens tillåtna användningssätt. De nya reglerna innebär vidare att det inte längre är möjligt att göra något s.k. toleransavdrag från expropriationsersättningen eller från skadestånd enligt miljöbalken för en miljöskada. I sådana fall motsvarar ersättningen fortsättningsvis hela den ersättningsgilla skadan. De nya reglerna innebär dessutom att det ska göras ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdesminskning. Genom påslaget tas det vid värderingen av fastigheten ökad hänsyn till att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin fastighet.

I propositionen om de nya ersättningsreglerna redovisade regeringen att ett förslag om s.k. vinstfördelning hade kritiserats under remissbehandlingen, bl.a. för att förslaget inte är tillräckligt genomarbetat. En särskild utredare fick därför i uppdrag att föreslå en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden (dir. 2011:20).

Vinstfördelningsutredningen

Vinstfördelningsutredningen överlämnade 2012 sitt betänkande Högre ersättning vid mastupplåtelse (SOU 2012:61). Utredningen har haft i uppdrag att föreslå en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden. Med vinstfördelning avses en särskild ersättning till den fastighetsägare vars fastighet tas i anspråk för vinstdrivande verksamhet.

I betänkandet kartläggs ett antal områden som kan aktualisera markåtkomst, nämligen bebyggelse och bostadsförsörjning, allmänna vägar samt järnvägar, energi och kraft samt elektronisk kommunikation. För att besvara frågan om vilka fall av markåtkomst som bör omfattas av vinstfördelning diskuterar utredningen vilka rättsekonomiska utgångspunkter som bör ligga till grund för reformen. Ett flertal av de argument som anförs såväl för som mot en vinstfördelningsordning rör stärkande av äganderätten, rättvisa och benägenheten att ingå frivilliga överenskommelser. Det konstateras att ett införande av en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden fördyrar markförvärv och stärker äganderätten. Rättsviseskäl kan anföras såväl för som mot en vinstfördelningsordning. Behovet av vinstfördelning beror bl.a. på graden av såväl allmänna som enskilda intressen.

Utredningen diskuterar därefter olika avgränsningsproblem och konstaterar att en avgränsning av en vinstfördelningsordning är problematisk. Utredningen påpekar bl.a. att verksamheter som i dag bedrivs i det allmännas regi i framtiden kan komma att kommersialiseras. En möjlighet som hade förutskickats i utredningens direktiv är att förhållandena kan vara så att de kan motivera att reformen begränsas till särskilt angelägna fall. Utredningen anser att de omständigheter som påverkar behovet av vinstfördelning är bl.a. faktorer som indikerar graden av ”kommersialism”, främst graden av allmänna respektive enskilda intressen, samt omfattningen av offentligt rättsliga regleringar, t.ex. i vilken utsträckning verksamheten är konkurrensutsatt. Därutöver bör särskilt följande områdesspecifika omständigheter beaktas.

- Vid förvärv för tätbebyggelse innebär främst avskaffandet av den s.k. presumptionsregeln, men även den omständigheten att det 25-procentiga påslaget också görs på förväntningsvärden, ett minskat behov av vinstfördelning.
- En vinstfördelningsordning kan i fråga om allmänna vägar samt järnvägar fördyra markåtkomst och motverka medfinansiering av sådana projekt.
- En vinstfördelningsordning kan inom energiområdet fördyra markåtkomst för förnybar energi och motverka en hög ambitionsnivå såvitt avser sådan utbyggnad.
- På området elektronisk kommunikation har tre avgöranden från Högsta domstolen, de s.k. mastfallen, inneburit att det i fråga om master och liknande anordningar har uppstått en avsevärd skillnad mellan ersättningsnivåer vid frivilliga respektive tvångsvisa förvärv. Denna skillnad talar för att det finns ett behov av vinstfördelning i dessa fall. För att det finns ett sådant behov talar även den omständigheten att det i dessa fall normalt inte finns några beaktansvärda förväntningsvärden som höjer ersättningsbeloppet och på detta sätt åstadkommer en vinstfördelning.

Utredningen finner att behovet av vinstfördelning varierar mellan olika områden och listar – icke uttömmande – fall som inte bör omfattas av vinstfördelning. Det gäller natur- och kulturvård, allmänna platser i en

detaljplan, bebyggelseändamål, allmänna vägar och järnvägar samt ledningar, däribland ledningar för energiöverföring och elektronisk kommunikation.

Mot bakgrund av utredningens ställningstagande att ändamålet med förvärvet ska vara avgörande för om det omfattas av vinstfördelning eller inte samt påtagliga gränsdragningsproblem blir utredningens slutsats att samtliga markförvärv för master och liknande anordningar, t.ex. basstationer samt antenner på tak och fasader, bör omfattas av en vinstfördelningsordning.

Enligt utredningen finns det inte något vinstbegrepp som generellt kan ligga till grund för en användbar regel om vinstfördelning. Den extra ersättning som ska betalas bör i stället bestämmas enligt en fristående ersättningsprincip och i konsekvens med detta benämnas förhöjd ersättning.

En regel för att bestämma en förhöjd ersättning bör utformas med ledning av principen om vad som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överenskommelse. Säljaren bör – totalt sett – ersättas utifrån hans eller hennes reservationspris om försäljningen hade skett på en öppen marknad, dvs. utan markägarens monopolställning. Det innebär att ersättningen ska omfatta en viss ”vinstandel”. En förhöjd ersättning vid markupplåtelse för master etc. bör därmed relateras till vad som betalas för ”masttomter” vid frivilliga överenskommelser. Vid sådana uppgörelser vägs – typiskt sett – faktorer in som är hänförliga till såväl allmän lönsamhet som alternativ och fastighetsekonomisk vinst.

Enligt utredningen innebär reformen en reell förstärkning av äganderätten i mastfallen och präglas av ett liknande synsätt som bar upp 2010 års ersättningsreform.

I fråga om förslaget ekonomiska konsekvenser är utredningens samlade bedömning att införandet av en vinstfördelningsordning i och för sig kommer att innebära ökade utgifter för framför allt mobiloperatörerna med därav följande kostnadsökningar för konsumenterna men att konsekvenserna i form av prisökningar, budgeteffekter m.m. ändå blir måttliga.

Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Sedan den 1 augusti 2010 gäller nya ersättningsregler som innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång. Vinstfördelningsutredningen har föreslagit en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden. Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Äganderätten och fastighetsbildning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om ett utökat skydd för äganderätten till fast egendom. Utskottet hänvisar till ett tidigare ställningstagande från riksdagens sida.

Motionen

I motion 2014/15:391 föreslår Anette Åkesson (M) ett tillkännagivande om att stärka det rättsliga skyddet för äganderätten till fast egendom. Motionären anser bl.a. att det bör göras ett tillägg i 3 kap. 1 § första stycket fastighetsbildningslagen som går ut på att fastighetsbildning inte får äga rum om ägaren till fastigheten motsätter sig försäljning utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Tidigare behandling

Ett liknande motionsyrkande behandlades av utskottet våren 2014 i betänkande 2013/14:CU18. Utskottet anförde då att hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler finns i bl.a. fastighetsbildningslagen. Ersättningsreglerna har relativt nyligen ändrats, och ett utredningsförslag om ytterligare ändringar av dem bereds inom Regeringskansliet. Både de genomförda och föreslagna ändringarna av ersättningsbestämmelserna innebär ett stärkande av äganderätten. Utskottet ansåg att det saknades anledning att på grundval av motionen överväga andra typer av regelförändringar med detta syfte. Motionen avstyrktes, och riksdagen följde utskottet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sin ovan redovisade uppfattning och föreslår att riksdagen avslår motionen.

Förköpslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att införa en förköpslag.
Jämför reservation 6 (V).

Motionerna

I partimotionerna 2014/15:154 (yrkande 3) och 2015/16:373 (yrkande 3) föreslår Jonas Sjöstedt m.fl. (V) ett tillkännagivande om att det bör införas en förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att förvärva mark. Motionärerna anför bl.a. att en förutsättning för att genomföra viktiga samhällsbyggnadsåtgärder är att kommunerna äger exploaterbar mark. I kommuner som blir beroende av enskilda markägares goda vilja att planlägga och därefter bygga riskerar bostadsbyggandet att bli ojämnt, oberäkneligt och otillräckligt. Kommunernas möjlighet att förvärva attraktiv byggmark har dock minskat efter att förköpslagen avskaffades 2010. Lagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering och tätbebyggelseutveckling samt ett stöd för fler exploateringsavtal.

Kent Härstedt (S) anför i motion 2015/16:1010 bl.a. att kommunerna har ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjningen och måste ha verktyg för att klara av målet. Förköpslagen var ett sådant verktyg som förhindrade spekulation, gav kommunerna en bra inblick i vem som planerade att köpa mark och gav kommunerna möjlighet till långsiktig samhälls- och bostadsplanering. I en utvärdering av förköpslagen som Boverket gjorde 2008 konstaterades att lagen behövde förenklas men inte avskaffas. Motionären anser att en ny förköpslag där Boverkets förslag på begränsningar beaktas bör övervägas. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Niklas Karlsson m.fl. (S) anser i motion 2015/16:1884 att införandet av en ny förenklad förköpslag med ett begränsat tillämpningsområde skulle förbättra den långsiktiga samhälls- och bostadsplaneringen och underlätta för kommunerna att ta ansvar för bostadsförsörjningen. Enligt motionärerna bör lagstiftning om kommuners rätt till förköp vid fastighetsförsäljningar övervägas. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Bakgrund

Förköpslagen (1967:868) upphörde att gälla vid utgången av april 2010 (prop. 2009/10:82, bet. 2009/10:CU18, rskr. 2009/10:216). Enligt förköpslagen hade en kommun förköpsrätt vid försäljning av vissa typer av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom. Genom att utöva förköpsrätten kunde en kommun i vissa fall träda i en köparens ställe sedan köparen tecknat avtal om förvärv av en fastighet. Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen, bl.a. i fråga om den avtalade köpeskillingen.

Det ursprungliga syftet med förköpslagen var att stärka kommunernas möjligheter att förvärva mark som behövdes för nyexploatering eller vid mer genomgripande omvandling av äldre bebyggelseområden. Kommunernas möjligheter att förvärva fastigheter med stöd av lagen utvidgades därefter successivt genom lagändringar under 1970- och 1980-talen.

Upphävandet av förköpslagen motiverades med att lagen hade spelat ut sin roll som ett medel för att tillgodose kommunernas behov av mark för

tätbebyggelse. Även i fråga om de övriga ändamål för vilka kommunen kunde utöva förköp ansågs lagen endast ha en marginell betydelse. I lagstiftningsärendet anfördes det också att kommunernas, domstolarnas och de statliga myndigheternas administrativa kostnader för att pröva frågor med anknytning till förköpslagen var betydande, att förköpslagen samtidigt hade medfört att ett stort antal fastighetsöverlåtelser hade fördröjts och att det hade uppkommit olägenheter och kostnader för fastighetsmarknaden och dess parter. Med hänsyn till att endast ett litet antal fastigheter förköptes varje år ansågs att nyttan av regleringen inte kunde anses överstiga de kostnader och olägenheter som tillämpningen medförde.

Frågesvar

Bostads-, stadsutvecklings- och it-minister Mehmet Kaplan anförde bl.a. följande den 29 juni 2015 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2014/15:689) om återinförande av förköpslagen.

Jag tror inte att det är lämpligt att återinföra lagen i samma form som när den upphävdes med hänsyn till den administration som förfarandet medförde. Det finns dock anledning att noga följa frågan om kommunernas möjligheter att planera och förvärva sådan mark som har strategisk betydelse för exempelvis bostadsbyggande. Planprocessutredningen kommer i slutet av detta år att redovisa vilka hinder kommunerna ser för att uppnå ett ökat bostadsbyggande och lämna förslag till åtgärder för att stärka deras möjligheter och incitament att agera. När utredningen presenterat sitt betänkande finns ett bättre underlag för att överväga vilka åtgärder regeringen bör vidta.

Planprocessutredningens betänkande

Den tidigare regeringen beslutade den 27 februari 2014 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar. Utredningen, som antog namnet Planprocessutredningen, överlämnade i december 2015 sitt betänkande Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering för byggande (SOU 2015:109). Utredningen anför bl.a. att kommunernas förutsättningar för att förvärva mark har förändrats på senare år genom upphävandet av förköpslagen och genom förändringar i expropriationslagstiftningen som innebar en höjning av ersättningsnivån för marken (en nivå som blir styrande vid frivilliga förhandlingar). Mot den bakgrunden anser utredningen att det bör utredas vidare om det är lämpligt att under vissa förutsättningar införa ett statligt stöd till kommuner som bedriver en aktiv markpolitik. Ett sådant stöd skulle kunna skapa incitament för att förvärva mark och underlätta bostadsbyggandet i vissa situationer. Det har dock inte ankommit på utredningen att redovisa några närmare förslag i denna del.

Betänkandet har remitterats. Remisstiden går ut den 31 mars 2016.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att det är angeläget att kommunernas behov av mark för tätbebyggelse kan tillgodoses, inte minst för att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. Den tidigare gällande förköpslagen hade ett sådant syfte men kom endast i mycket begränsad utsträckning att användas för detta ändamål. Lagen ansågs bl.a. vara svår att tillämpa och dessutom leda till olägenheter för säljare och köpare av vissa fastigheter. Enligt utskottets uppfattning är det därför inte aktuellt att återinföra denna lag.

Frågan om vilka hinder som i dag finns för bostadsbyggandet och hur dessa hinder ska kunna undanröjas har under de senaste åren varit föremål för ett flertal utredningar och överväganden i olika sammanhang. En av de frågor som särskilt har uppmärksammats är tillgången på lämplig mark för infrastruktur och bostäder. Som framgått ovan har bl.a. Planprocessutredningen tagit upp frågan i sitt betänkande som för närvarande remissbehandlas. Det får även förutsättas att frågan uppmärksammas vid de nu pågående flerpartisamtalen om bostadsbyggandet som regeringen har inbjudit till.

Mot denna bakgrund anser utskottet att motionsyrkandena inte bör föranleda något tillkännagivande från riksdagen. De bör avslås.

Lagfartskapning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår en motion om åtgärder mot lagfartskapning. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående beredning.

Motionen

Phia Andersson (S) anser i motion 2014/15:483 att kontrollen av lagfartsansökningar bör skärpas. Enligt motionären bör den lagfarne ägaren underrättas om lagfartsansökan innan lagfart beviljas. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Nuvarande ordning

Med lagfartskapning menas att någon får lagfart på en fastighet med hjälp av förfalskade fångeshandlingar.

Enligt 20 kap. 1 § första stycket jordabalken ska den som med äganderätt förvärvat fast egendom söka inskrivning av förvärvet (lagfart). Lantmäterimyndigheten är inskrivningsmyndighet (19 kap. 3 § jordabalken).

Sedan den 1 oktober 2010 gäller att inskrivningsmyndigheten omedelbart ska underrätta den som angetts som överlåtare av en fastighet om att lagfart har beviljats för förvärvaren (15 § inskrivningsförordningen [2000:309]). Syftet med bestämmelsen är att det ska bli lättare för den rätta ägaren att agera mot en lagfartskapning genom att överklaga lagfartsbeslutet. Rutinen med

underrättelse tillämpas i de fall då lagfartsansökan kommer in från en privat ingivare.

Lantmäterimyndigheten anger på sin webbplats att det sedan rutinen med underrättelse infördes inte har upptäckts någon lagfartskapning som gett den som kapar en ekonomisk vinning eller den som fått sin fastighet kapad någon ekonomisk skada.

Om en lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling har fastighetens rätta ägare rätt till ersättning av staten för sina kostnader för att få tillbaka lagfarten (18 kap. 4 a § jordabalken).

Pågående arbete

En framställning från Villaägarnas Riksförbund till regeringen med förslag om skärpta åtgärder mot lagfartskapning bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Villaägarnas Riksförbund anser bl.a. att en underrättelse ska skickas till den lagfarne ägaren när en ansökan om lagfart kommer in till Lantmäteriet.

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan har i syfte att underlätta för den rätta ägaren att agera mot en lagfartskapning införts en skyldighet för inskrivningsmyndigheten att underrätta den som angetts som överlåtare av en fastighet om att lagfart har beviljats för förvärvaren. Vidare bereds inom Regeringskansliet en framställning från Villaägarnas Riksförbund med bl.a. förslag om att en lagfaren ägare ska underrättas om en lagfartsansökan före lagfartsbeslutet.

Mot den redovisade bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagen med anledning av motionen.

Motionen bör därför avslås.

Målvakter vid fastighetsaffärer

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att tillsätta en utredning om målvakter vid fastighetsaffärer.

Jämför reservation 7 (C).

Motionen

Johan Hedin (C) anför i motion 2014/15:2455 att en fastighet som missköts kan ge anledning till en utredning om miljöbrott. Enligt motionären ligger inte sällan den formella äganderätten till fastigheten på en s.k. målvakt, en person som vanligtvis inte har några tillgångar och som också kan vara svår att ställa till svars för eventuella brott. Motionären anser att regeringen bör tillsätta en

utredning för att komma åt problemet med målvakter i fastighetsaffärer där miljöbrott på fastigheten utreds. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 6).

Gällande rätt

Straffbestämmelser om miljöbrott finns i 29 kap. miljöbalken. Enligt 29 kap. 1 § första stycket 2 döms den som med uppsåt eller av oaktsamhet förvarar eller bortskaffar avfall eller annat ämne på ett sätt som kan medföra en förorening som är skadlig för människors hälsa, djur eller växter i en omfattning som inte har ringa betydelse eller som kan medföra någon annan betydande olägenhet i miljön för miljöbrott till böter eller fängelse i högst två år.

Fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren kan i princip hållas straffrättsligt ansvarig om han eller hon varit medveten om avfallet på fastigheten och inte vidtagit några åtgärder för att minska verkningarna av eventuella föroreningar. För straffbarhet krävs alltså inte att det är fastighetsägaren som placerat avfallet på fastigheten. Ansvar för miljöbrott kan således föreligga inte endast genom aktivt handlande utan också genom underlåtenhet. Högsta domstolen slår i NJA 2004 s. 552 fast att när någon förvarar en fastighet där det förvaras miljöfarliga ämnen som inte kan sägas vara i någon annans förvar, får fastighetsägaren i och med förvärvet av fastigheten anses ha övertagit ansvaret för förvaringen. Ansvaret för fastighetsägaren bryts först när fastighetsägaren vidtar åtgärder för att avbryta förvaringen (se Bengtsson m.fl. Miljöbalken, 1 april 2015, Zeteo, kommentaren till 29 kap. 1§).

Utskottets ställningstagande

Bestämmelser om straffrättsligt ansvar för miljöbrott finns i miljöbalken. Utskottet kan inte se att det finns skäl att föreslå något initiativ från riksdagen med anledning av motionen.

Översyn av fastighetsmäklarlagen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om en översyn av fastighetsmäklarlagen. Utskottet hänvisar bl.a. till utskottets pågående uppföljning.

Motionen

I motion 2015/16:1172 föreslår Cecilia Magnusson (M) ett tillkännagivande om att göra en översyn av fastighetsmäklarlagen. Motionären anför att det är

fem år sedan den nya fastighetsmäklarlagen infördes och att det med tanke på utvecklingen på bostadsmarknaden bör göras en översyn av hur lagen fungerar.

Den nya fastighetsmäklarlagen

Den 1 juli 2011 trädde en ny fastighetsmäklarlag (2011:666) i kraft (prop. 2010/11:15, bet. 2010/11:CU12, rskr. 2010/11:168). Lagen syftar till att ge enskilda trygghet i samband med fastighetsaffärer som sker genom fastighetsmäklares förmedling och att ge fastighetsmäklare goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Den nya fastighetsmäklarlagen gäller, liksom den tidigare lagen, för förmedling som riktas till eller utförs åt både konsumenter och näringsidkare. Som en övergripande handlingsnorm gäller att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse.

I lagen tydliggörs fastighetsmäklarens skyldighet att beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen vid överlåtelsen. Ekonomiska intressen tar sikte på frågor om t.ex. pris och betalningsvillkor. Uppdragsgivarens ekonomiska intressen bör beaktas inom ramen för vad som är god fastighetsmäklarsed. Skyldigheten bör t.ex. innebära att mäklaren ska ge råd om huruvida lämnade anbud bör godtas eller om fastigheten i stället bör visas på nytt (prop. s. 24).

I lagen finns ett dokumentationskrav som innebär att fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas med angivande av bl.a. anbudsgivarens namn, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen när uppdraget slutförts.

I lagen preciseras vidare fastighetsmäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet. Mäklaren är skyldig att i flera avseenden lämna skriftlig information t.ex. om en köparens ansvar för att undersöka fastigheten. Särskilda informationskrav gäller för bostadsrätter.

Liksom tidigare gäller att fastighetsmäklarens ersättning, om inget annat har avtalats, beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren får inte i anslutning till förmedlingsuppdraget köpa en fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående.

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Om en fastighetsmäklare inte uppfyller lagens krav på registrering eller handlar i strid mot lagen ska Fastighetsmäklarinspektionen meddela en varning eller återkalla registreringen. I den nya lagen har också införts en ny påföljd, erinran.

Civilutskottets uppföljning

Civilutskottet beslutade den 4 juni 2015 att göra en uppföljning av om den nya fastighetsmäklarlagen har fått avsedd effekt (prot. 2014/15:30 § 6).

I den förstudie som tagits fram av utvärderings- och forskningssekreteriatet vid Riksdagsförvaltningens utskottsavdelning anges följande inriktning på uppföljningsarbetet: Utskottets uppföljning inriktas på att beskriva och analysera hur olika aktörer ser på fastighetsmäklarlagen utifrån det syfte som har angetts, dvs. att både säljare och köpare ska få ett tillfredsställande skydd och känna trygghet när en mäklare förmedlar affären. I uppföljningen ingår att sammanställa de erfarenheter som olika aktörer har samlat sedan riksdagen beslutade om lagen. I uppföljningen beskrivs och analyseras exempel på vilka konsekvenser/effekter som lagen har fått när det gäller i första hand följande områden:

- säljares och köpares skydd i samband med fastighetsaffärer som fastighetsmäklare förmedlar
- förekomsten av s.k. lockpriser och andra oklarheter vid budgivning
- fastighetsmäklarens information till säljaren och köparen om bl.a. hans eller hennes rättigheter och skyldigheter
- säljarens och köparens insyn i budgivning och de övriga uppgifter som fastighetsmäklaren utför
- fastighetsmäklarens förutsättningar att bedriva sin verksamhet, t.ex. mäklarens roll som opartisk mellanman
- registrering, tillsyn och disciplinära åtgärder som rör fastighetsmäklare samt införandet av en ny påföljd – erinran – och utvecklingen av god fastighetsmäklarsed.

Enligt den preliminära tidsplanen beräknas arbetet med uppföljningen vara klart hösten 2016.

Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsprojekt

Antalet anmälningar av fastighetsmäklare till Fastighetsmäklarinspektionen ökade kraftigt under 2015. Priset i marknadsföringen, däribland ifrågasatt lockpris, var den vanligaste orsaken till en anmälan. Den näst vanligaste orsaken var missnöje med budgivningsprocessen.

Med anledning av det ökade antalet anmälningar har Fastighetsmäklarinspektionen beslutat att under 2016 inleda ett tematiskt tillsynsprojekt om priset i fastighetsmäklarnas marknadsföring.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Regeringen gav den 1 oktober 2015 en särskild utredare i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (dir. 2015:97). Syftet med översynen är att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas. I

uppdraget ingår bl.a. att ta ställning till om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Uppdraget ska redovisas senast den 14 april 2017.

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan har utskottet beslutat att göra en uppföljning av om den nya fastighetsmäklarlagen har fått avsedd effekt. Vidare kommer Fastighetsmäklarinspektionen att under 2016 inleda ett tematiskt tillsynsprojekt om priset i fastighetsmäklarnas marknadsföring. Frågan om huruvida reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras utreds även för närvarande. Genom det pågående och aviserade arbetet får önskemålen i motionen i allt väsentligt anses tillgodosedda.

Motionen bör därför avslås.

Fideikommiss

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om avskaffande av fideikommiss. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagens sida.

Jämför reservation 8 (V).

Motionerna

I motion 2014/15:1734 föreslår Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S) ett tillkännagivande om att fideikommissen ska avskaffas utan möjligheter till undantag.

Petter Löberg (S) föreslår i motion 2015/16:1404 ett tillkännagivande om att påskynda avvecklingen av kvarvarande fideikommiss.

I motion 2015/16:377 föreslår Håkan Svenneling m.fl. (V) ett tillkännagivande om att regeringen bör lämna förslag till lagstiftning som innebär att fideikommissen slutligen avskaffas (yrkande 22).

Bakgrund

Fideikommiss är ett testamentariskt förordnande – som även kan ha gjorts i ett gåvobrev – för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter. Egendomen bildar en särskild förmögenhetsmassa som inte får överlåtas, pantsättas eller tas i anspråk för betalning av skulder. Vanligen har det förordnats att egendomen ska övergå till en avliden innehavares närmaste

manliga släkting med förstfödslovätt. Det torde finnas en enda kvinnlig fideikommissarie. Rätten att instifta nya fideikommiss är sedan länge upphävd.

De fideikommiss som fortfarande existerar ska avvecklas enligt vad som sägs i lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss. Enlig huvudregeln ska fideikommiss upphöra när den som vid lagens ikraftträdande – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. De fideikommiss som återstår kan uppskattas till knappt 30 (drygt hälften med fast egendom), varav fem är under avveckling. Ett fideikommissbo får inte skiftas förrän Fideikommissnämnden har lämnat sitt tillstånd. På nämnden ligger att bl.a. utreda frågor om bevarande av egendom av allmänt intresse och särskilt kulturhistoriskt värde.

Om en fideikommissegendom har ett synnerligt kulturhistoriskt värde eller om det annars föreligger särskilda skäl får regeringen förordna att fideikommissurkundens bestämmelser ska tillämpas tills vidare eller till dess den innehavare av fideikommisset som anges i beslutet avlider (6 § avvecklingslagen).

I avvecklingslagen föreskrivs hur fideikommissegendomen vid en avveckling ska fördelas och det finns bestämmelser som möjliggör att jord- och skogsegendomar bevaras liksom samlingar av föremål med särskilt kulturhistoriskt intresse, bl.a. bestämmelser om att fideikommissegendom kan överföras till aktiebolag och om inlösen. Ett aktiebolag kan bildas antingen av fideikommissarien under hans livstid eller efter hans död i samband med avvecklingen av fideikommisset. De speciella reglerna för aktiebolagsbildning är främst avsedda för större egendomar där det är av allmänt intresse att de hålls samman. En bolagsordning fastställs av regeringen och får inte ändras utan regeringens medgivande. Vidare kan stiftelsebildning vara en möjlig form för att bevara främst lös egendom samlad. Så har skett i något enstaka fall när regeringen har medgett att lösöre som utgjort fideikommissegendom lagts till en befintlig familjestiftelse. Om egendomens bevarande är av allmänt intresse kan staten lösa in egendomen, t.ex. större jord- och skogsegendomar vars bevarande som en enhet är av betydande allmänt intresse och konstsamlingar av särskilt kulturhistoriskt intresse (16 och 17 §§ avvecklingslagen). Beslut om inlösen fattas av regeringen.

Interpellationssvar

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde i en interpellationsdebatt om avskaffandet av fideikommiss och friköp av historiska arrenden den 20 november 2015 bl.a. att han tycker att det finns starka principiella skäl som talar för fideikommissens avveckling. Det var också den utgångspunkten som låg till grund för 1963 års lag om avveckling av fideikommiss. Avvecklingslagen bygger på tanken att en successiv avveckling av fideikommiss är att föredra för att undvika de betydande olägenheter av social och ekonomisk art samt för kulturvården som en

avveckling många gånger kan komma att medföra. Sedan lagen infördes har många fideikommiss avvecklats. I dag återstår uppskattningsvis knappt 30 fideikommiss att avveckla. Fideikommissen är alltså under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag, och utvecklingen går i rätt riktning. Som riksdagen uttalat vid flera tillfällen, anförde ministern, finns det inte skäl att nu göra ändringar i den ordningen.

Ministern anförde vidare att 1963, när den lagstiftning om avveckling av fideikommissen som vi har i dag infördes, fanns det 216 fideikommiss. I dag finns det ett trettio-tal kvar, varav fem är under avveckling. Det går så att säga i rätt riktning. Vi ser en utfasning. Det finns en möjlighet till förlängning. Det är i undantagsfall, bl.a. om man kan se att det finns ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde där det kan vara olämpligt att driva fram en delning av egendomen. När sådana frågor kommer på regeringens bord måste regeringen ta ställning från fall till fall, och ministern kommer naturligtvis att vara väldigt noggrann i de bedömningarna för att se att de verkligen lever upp till de krav som ställs i lagstiftningen när det gäller detta (ip. 2015/16:154).

Tidigare behandling

Motionsyrkanden om att avskaffa fideikommissen har behandlats av utskottet vid flera tidigare tillfällen, senast våren 2014 i betänkande 2013/14:CU18. Utskottet anförde i betänkandet att fideikommissen är under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag och att det saknas skäl att frångå denna ordning. Utskottet avstyrkte det då aktuella motionsyrkandet, och riksdagen följde utskottet.

Utskottets ställningstagande motsvarade vad utskottet tidigare anfört i frågan (se t.ex. bet. 2011/12:CU9).

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sin ovan redovisade uppfattning och föreslår att riksdagen avslår motionsyrkandena.

Friköp av historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om friköp av historiska arrenden. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagens sida.

Jämför reservation 9 (V).

Motionen

I motion 2014/15:945 föreslår Peter Jeppsson och Annelie Karlsson (båda S) ett tillkännagivande om att det ska införas en laglig rätt till friköp av historiska arrenden.

Bakgrund

Med historiska arrenden brukar avses sådana arrenden som innehafts av medlemmar i en och samma familj under flera generationer, när det är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Någon definition av begreppet historiska arrenden finns inte fastställd i lag. Jordägare till historiska arrenden är främst institutioner av publikt slag (staten, Svenska kyrkan och akademier) samt fideikommiss, avvecklade fideikommiss och vissa stiftelser. Den kartläggning som gjorts i promemorian Historiska arrenden (Ds 2003:11) har visat att antalet historiska arrenden har minskat kraftigt sedan 1980-talet och att en del av minskningen beror på att arrendatorerna har fått friköpa sina arrendeställen. År 2003 uppskattades att det fanns ca 750 historiska arrenden.

Tidigare behandling

I proposition 2007/08:54 Den nya inskrivningsmyndigheten, m.m. redovisade den tidigare regeringen sin uppfattning om att det inte bör införas någon rätt till friköp vid historiska arrenden. Regeringen anförde bl.a. följande.

Vid bedömningen av om det bör införas en friköpsrätt måste även beaktas hur en sådan rätt förhåller sig till regeringsformens bestämmelser om egendomsskydd (se 2 kap. 18 § regeringsformen). För att ett förslag om friköpsrätt ska kunna läggas till grund för lagstiftning krävs också att förslaget är förenligt med den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (se 2 kap. 23 § regeringsformen).

Enligt 2 kap. 18 § regeringsformen gäller att varje medborgares egendom är tryggad bl.a. genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. I förarbetena har getts vissa exempel på vad som kan anses utgöra ett angeläget allmänt intresse (se prop. 1993/94:117 s. 48–50).

I samband med att frågan om en friköpsrätt behandlades år 1995 konstaterade den dåvarande regeringen att när man tar ställning till frågan om huruvida en friköpsrätt kan anses vara i det allmänna intresse måste man väga in sådana faktorer som graden av intrång som åtgärden innebär och betydelsen i stort av att den genomförs. Regeringen konstaterade att mot en lagstiftning om friköpsrätt talade att det endast var ett begränsat antal personer som kunde ha intresse av åtgärden. Det framhölls att åtgärdens betydelse ur ett större socialt eller samhällsekonomiskt perspektiv måste beaktas liksom betydelsen av det lagreglerade skydd för jordbruksarrendatorers investeringar som samtidigt föreslogs. Regeringen kom till slutsatsen att det i fråga om friköp av historiskt arrende inte kunde anses föreligga ett sådant angeläget allmänt intresse att en lagstiftning om

detta skulle vara förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen (se prop. 1994/95:155 s. 55 och 56).

Den kartläggning som nu har gjorts har visat att antalet historiska arrenden har minskat kraftigt och kan antas komma att fortsätta att minska. Kartläggningen har inte visat på några nya omständigheter som skulle tala för att en friköpsrätt är förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen. Den bedömning som gjordes år 1995 av grundlagsenligheten av en friköpsrätt har därför enligt vår mening alljämt giltighet. Sammanfattningsvis menar vi att någon rätt till friköp vid historiska arrenden inte bör införas.

Sedan propositionen skrevs har regeringsformen ändrats. Bestämmelserna om egendomsskydd som tidigare fanns i 2 kap. 18 § regleras nu i 2 kap. 15 §. Bestämmelsen om Europakonventionen, tidigare 2 kap. 23 §, återfinns nu i 2 kap. 19 §. Bestämmelsen i 2 kap. 18 § förtydligades 2010 på så sätt att huvudprincipen om full ersättning vid expropriation och annat liknande förfogande klart framgår.

Propositionen ledde inte till några motioner. Samtidigt med propositionen behandlade dock utskottet två motioner som hade väckts under den allmänna motionstiden 2007 om att en rätt till friköp skulle införas. Med hänvisning till de skäl regeringen hade anfört i propositionen avstyrkte utskottet enhälligt motionsförslagen (bet. 2007/08:CU16). Riksdagen följde utskottet.

Utskottet behandlade därefter bl.a. hösten 2011 (bet. 2011/12:CU9), och senast våren 2014 (bet. 2013/14:CU18) motionsyrkanden om friköp av historiska arrenden. Utskottet intog samma ställning i frågan som tidigare. De då aktuella motionsyrkandena avstyrktes, och riksdagen följde utskottet.

Interpellationssvar

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde i en interpellationsdebatt om avskaffandet av fideikommiss och friköp av historiska arrenden den 20 november 2015 bl.a. att en rätt till friköp har utretts vid flera tillfällen. Utredningarna har inte lett till någon lagstiftning. Som skäl har det angetts bl.a. att antalet historiska arrenden har minskat och att det inte kan anses föreligga något angeläget allmänt intresse av en friköpsrätt. En lagreglerad rätt till friköp har bedömts strida mot egendomsskyddet i regeringsformen. Det pågår därför inte något lagstiftningsarbete i frågan. Ministern fortsätter dock att bevaka utvecklingen på arrendeområdet.

Ministern anförde vidare att frågan som uppkommer är om man kan tvinga fram friköp. Mot bakgrund av regeringsformen och Europakonventionen är hans bedömning att det inte är möjligt. Egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen är utformat på ett sådant sätt att man bara kan tvinga fram en förändring när det gäller att skilja människor från deras egendom om det bakom detta finns angelägna allmänna intressen. De utredningar och de bedömningar som har gjorts av både socialdemokratiska regeringar och borgerliga regeringar tidigare har pekat på att man här inte kan påstå att det är av angeläget allmänt intresse, och därför har en sådan lag inte heller genomförts (ip. 2015/16:154).

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sin ovan redovisade uppfattning och föreslår att riksdagen avslår motionen.

Reservationer

1. Störningsservitut, punkt 1 (SD)

av Roger Hedlund (SD) och Mikael Eskilandersson (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 7 och
avslår motionerna
2014/15:792 av Emma Carlsson Löfdahl (FP),
2014/15:1959 av Krister Hammarbergh (M),
2014/15:2402 av Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (M),
2015/16:528 av Emma Carlsson Löfdahl (FP) och
2015/16:682 av Krister Hammarbergh (M).

Ställningstagande

Många ansökningar om bygglov avslås på grund av störningar från kringliggande fastigheter som inte går att beteckna som hälsovådliga. Det handlar om avslag även om den sökande godtar och är fullt medveten om störningarna. Om kommunen skulle bevilja bygglov riskerar man att det ställs krav på åtgärder mot de aktuella störningarna i ett senare skede.

Även vid ett ägarbyte där bygglov redan har beviljats kan det uppstå problem trots att fastigheten har utsatts för en icke hälsovådlig störning som den ursprungliga ägaren har godtagit.

Enligt vår mening har de som ansöker om bygglov för ett bostadshus liksom personer som förvärvar en befintlig bostad ett eget ansvar för deklarerade och uppenbara störningar som den aktuella bostaden är exponerad för. Det är orimligt att i det i efterhand kan ställas krav på åtgärder mot sådana störningar.

Regelsystemet måste ändras så att uppenbara icke hälsovådliga störningar som en fastighet utsatts för ska kunna tillåtas för framtiden. Denna möjlighet bör vara den bygglovssökandes ansvar snarare än någon annans. Störningsbelastningen bör föras in i ett belastningsavtal som framöver följer fastigheten, och detta avtal bör gälla för alla framtida köpare av fastigheten. En person som förvärvar en fastighet ska aldrig i efterhand ha möjlighet att ställa krav på åtgärder mot sådana störningar eller verksamheter som fanns vid förvärvet och som omfattas av belastningsavtalet.

Regeringen bör låta utreda och återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser den nyordning vi anser bör genomföras.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2015/16:2019 yrkande 7. Övriga motioner bör avslås.

2. Arrende, punkt 2 (SD)

av Roger Hedlund (SD) och Mikael Eskilandersson (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2015/16:2530 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 11 och
avslår motionerna
2014/15:1504 av Gunilla Nordgren och Ulf Berg (M),
2015/16:945 av Gunilla Nordgren och Ulf Berg (båda M),
2015/16:1382 av Börje Vestlund (S) och
2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD) yrkande 23.

Ställningstagande

Det är vanligt att jordbruksverksamhet bedrivs på arrenderad mark. En naturlig följd av jordbrukets strukturrationalisering är att produktionen ökas genom att lantbrukarna arrenderar ytterligare mark. Arrendeavtalets längd och arrendeavgiftens storlek påverkar bl.a. långsiktigheten i brukandet och om investeringar görs i markförbättrande åtgärder.

Enligt den nuvarande arrendelagstiftningen omfattas gårdsarrenden och sidoarrenden med längre arrendetid än ett år av besittningsskydd. Det innebär att det kan vara svårt för jordägaren att säga upp arrendeavtalet. Det kan också leda till att jordägaren inte vill ingå arrendeavtal som är längre än ett år.

Tomträtts- och arrendeutredningen har i sitt slutbetänkande (SOU 2014:32) bl.a. lämnat förslag när det gäller sidoarrendatorns besittningsskydd. Utredningen föreslår att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd. För att balansen mellan jordägare och arrendator inte ska påverkas av införandet av besittningsskydd även för arrenden med kortare arrendetid föreslår utredningen samtidigt en viss uppluckring av besittningsskyddet för vissa sidoarrenden.

Enligt vår mening bör sidoarrenden med kortare upplåtelsestid ha ett svagare besittningsskydd. Vidare bör besittningsskyddet vid vissa sidoarrenden begränsas. Våra synpunkter bör övervägas vid den fortsatta beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens betänkande.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2015/16:2530 yrkande 11. Övriga motioner bör avslås.

3. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (C)

av Ola Johansson (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkänner detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2014/15:554 av Anders Åkesson m.fl. (C),
2015/16:2999 av Anders Åkesson och Daniel Bäckström (båda C),
2015/16:3139 av Per Åsling (C) yrkande 1 och
2015/16:3208 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 11.

Ställningstagande

I Sverige finns det i dag ett mycket stort antal äldre samfällighetsföreningar vars andelstal i gemensamhetsanläggningar är inaktuella. Enligt en uppskattning från Riksförbundet Enskilda Vägar har så många som 15 000–20 000 samfällighetsföreningar behov av att ompröva sina gemensamhetsanläggningar och få aktuella andelstal. Trots detta är det endast en liten del gemensamhetsanläggningar som erhåller nya andelstal genom omprövningsförrättningar eller överenskommelser enligt 35 och 43 §§ anläggningslagen. Huvudorsaken till detta är att en prövning enligt de nuvarande bestämmelserna i anläggningslagen är både kostsam och tidskrävande.

Enligt uppgift från Riksförbundet Enskilda Vägar förekommer det i stället att samfällighetsföreningar fattar egna frivilliga beslut om andelstal för att fördela kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande, utan att dessa godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant förfarande minskar dock stabiliteten och förutsebarheten för såväl föreningen som de enskilda fastighetsägarna.

Sveriges lagstiftning på fastighetsbildningsområdet liknar den som finns i Finland. I Finland gäller emellertid ett enklare sätt att bestämma och ompröva andelstal i gemensamhetsanläggningar (nedan Finlandsmodellen). Enligt Finlandsmodellen är det samfällighetsföreningarna själva som beslutar om andelstal och omprövar dessa. Det är också samfällighetsföreningarna själva som för register över andelstalen. Finlandsmodellen medför stora kostnadsbesparingar och förenklar jämfört med den svenska modellen där Lantmäteriet beslutar om andelstal och för in dessa i fastighetsregistret.

En övergång till en motsvarande enklare modell i Sverige skulle också skapa bättre förutsättningar för att i framtiden anpassa andelstalen i gemensamhetsanläggningar till ändrade förhållanden. Den enskildes rättssäkerhet skulle samtidigt garanteras genom en möjlighet att få samfällighetsföreningens beslut om andelstal överprövat av Lantmäteriet eller domstol.

Ett förslag från Riksförbundet Enskilda Vägar om att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningarna att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Jag anser att det är angeläget att regeringen prioriterar beredningsarbetet och snart återkommer till riksdagen med lagförslag om att införa ett förenklat förfarande motsvarande Finlandsmodellen som innebär att samfällighetsföreningar själva kan besluta om ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2014/15:554, 2015/16:2999, 2015/16:3139 yrkande 1 och 2015/16:3208 yrkande 11.

4. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (SD)

av Roger Hedlund (SD) och Mikael Eskilander (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2015/16:2530 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 9 och
avslår motionerna
2014/15:214 av Johan Hultberg och Jan R Andersson (M) yrkandena 1–4,
2014/15:278 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (C),
2014/15:536 av Kerstin Lundgren (C),
2014/15:553 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (C) yrkande 4,
2014/15:695 av Jan Ericson (M),
2015/16:1377 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (båda C) och
2015/16:2363 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande 4.

Ställningstagande

Konsekvenserna av breda ledningsgator för luftburna högspänningsledningar kan bli stora för en enskild markägare med sämre arrondering, förlorad virkesproduktion och ökad risk för stormskador.

Enligt vår uppfattning bör effekterna av ledningsintrång på fastigheter i största möjliga mån minimeras. Ersättningen till markägare vid markintrång höjdes 2010, men vi anser att markägare som drabbas av flera intrång och får ackumulerade intrång inte kompenseras tillräckligt enligt dagens ersättningssystem. Det är också viktigt att kraftbolagen samråder med markägarna om hur man kan minimera intrången.

Vi anser därför att regeringen bör tillsätta en utredning för att säkerställa markägares rättigheter vid exploatering inför framdragande av högspänningsledning.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2015/16:2530 yrkande 9. Övriga motioner bör avslås.

5. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (C)

av Ola Johansson (C).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2014/15:278 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (C) och
2015/16:1377 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (båda C) samt
avslår motionerna
2014/15:214 av Johan Hultberg och Jan R Andersson (M) yrkandena 1–4,
2014/15:536 av Kerstin Lundgren (C),
2014/15:553 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (C) yrkande 4,
2014/15:695 av Jan Ericson (M),
2015/16:2363 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande
4 och
2015/16:2530 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 9.

Ställningstagande

Vid utbyggnad av infrastruktur, t.ex. för ledningar och master, är det ofta nödvändigt att utnyttja annans mark. Samtidigt växer kraven på avkastning vad gäller mark för jord- och skogsbruk. Skogsbruk är en av landets viktigaste industribaser med ett väldigt högt exportnettovärde.

Den växande skogsmarkens koldioxidsänkande förmåga reduceras när nya ledningsgator dras fram genom skog. Jag anser därför att ersättningen till berörda markägare för markintrång på ett bättre sätt ska ta hänsyn till markens potentiella miljövärden och dess alternativa avkastning om den inte utnyttjats

för allmänna infrastrukturändamål. Sammantaget bör en högre ersättning leda till att en mer marksåll teknik utvecklas och tillämpas.

Vinstfördelningsutredningens betänkande Högre ersättning vid mastupplåtelse (SOU 2012:61) bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Enligt min mening bör den fråga som jag nu tagit upp beaktas i samband med den fortsatta beredningen av utredningsbetänkandet.

Vad jag nu anför bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2014/15:278 och 2015/16:1377. Övriga motioner bör avslås.

6. Förköpslag, punkt 8 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 3 och
2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 3 och
bifaller delvis motionerna
2015/16:1010 av Kent Härstedt (S) och
2015/16:1884 av Niklas Karlsson m.fl. (S).

Ställningstagande

Ett av kommunernas viktigaste verktyg för ett offensivt bostadsbyggande är markpolitiken. En förutsättning för att genomföra viktiga samhällsbyggnadsåtgärder är att kommunen också äger exploaterbar mark. I kommuner som blir beroende av enskilda markägares goda vilja att planlägga och därefter bygga riskerar bostadsbyggandet att bli ojämnt, oberäkneligt och otillräckligt. Kommunernas möjlighet att förvärva attraktiv byggmark har dock minskat efter att riksdagen 2010 ställde sig bakom den borgerliga regeringens förslag att avskaffa förköpslagen.

Förköpslagen gav en kommun förköpsrätt vid försäljning av vissa typer av fastigheter. Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som hade avtalats mellan säljaren och den ursprungliga köparen, bl.a. i fråga om köpesumma. Syftet bakom förköpslagen var främst att stärka kommunernas möjligheter att förvärva mark som behövs för nyexploatering eller mer genomgripande omvandling av äldre bebyggelseområden. Lagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering och tätbebyggelseutveckling och ett stöd för fler exploateringsavtal.

Många kommuner har svårt att uppfylla sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen. De måste då ha effektiva verktyg för att uppfylla detta ansvar. Ett av de verktygen är en förköpslag. Då ges kommunerna möjlighet att förköpa mark, vilket förbättrar möjligheterna att genomföra en långsiktig samhällsplanering som gynnar bostadsproduktionen.

Jag anser därför att regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till en ny förköpslag.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2014/15:154 yrkande 3 och 2015/16:373 yrkande 3 och delvis bifall till motionerna 2015/16:1010 och 2015/16:1884.

7. Målvakter vid fastighetsaffärer, punkt 10 (C)

av Ola Johansson (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion 2014/15:2455 av Johan Hedin (C) yrkande 6.

Ställningstagande

En fastighet som missköts kan ge anledning till en utredning om miljöbrott. Inte sällan ligger den formella äganderätten till fastigheten på en s.k. målvakt, en person som vanligtvis inte har några tillgångar och som också kan vara svår att ställa till svars för eventuella brott.

Jag anser därför att regeringen bör tillsätta en utredning i syfte att komma åt problemet med målvakter i fastighetsaffärer där miljöbrott på fastigheten utreds.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2014/15:2455 yrkande 6.

8. Fideikommiss, punkt 12 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2014/15:1734 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (S),
2015/16:377 av Håkan Svenneling m.fl. (V) yrkande 22 och
2015/16:1404 av Petter Löberg (S).

Ställningstagande

Enligt 1963 års lag om avveckling av fideikommiss ska som huvudregel en avveckling ske när den nuvarande fideikommissarien avlider. I undantagsfall kan regeringen dock besluta om förlängning av ett fideikommiss. Som argument för beviljande av dispenser framförs bevarandet av kulturskatter och viktiga miljöer.

Instiftandet av fideikommiss var ett sätt att behålla egendomar odelade vid arvskiten genom att sätta arvslagstiftningen ur spel. Egendomsstrukturen gjorde oftast förste sonen till fideikommissarie medan döttrar och yngre söner uteslöts. Någon typ av kompensation till dessa var ibland inskriven i fideikommissurkunderna.

Trots fideikommissets orättvisa konstruktion och dess patriarkala karaktär kan man i dag förstå instiftarnas syften eftersom det då saknades andra metoder att bibehålla egendomar intakta vid arvskiten. I dag är situationen annorlunda. Aktiebolagsstiftningen samt andra ägandekonstruktioner gör det möjligt att hålla företag och andra egendomar samman oberoende av arvskiten. Därför har också de flesta fideikommiss avvecklats. I de fall ägarna har haft intresse av att hålla samman egendomen har detta kunnat ske i andra former.

När lagen om avveckling av fideikommiss infördes 1963 fanns det 216 fideikommiss. I dag finns fortfarande ett trettiotal fideikommiss kvar. Att behålla ett patriarkalt institut som åsidosätter dagens arvslagstiftning framstår inte som rimligt ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv.

Även om en rätt till friköp av historiska arrenden skulle införas leder möjligheten för regeringen att förlänga ett fideikommiss i praktiken till att en arrendator på en fideikommissegendom inte ges möjlighet att friköpa egendom som ingår i ett fideikommiss där förlängning medgivits.

Fideikommissen är en kvarleva från det gamla feodalsamhället och hör inte hemma i ett modernt samhälle.

Enligt min mening bör regeringen återkomma till riksdagen med ett lagförslag som innebär att fideikommissinstitutet slutligen avskaffas.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2014/15:1734, 2015/16:377 yrkande 22 och 2015/16:1404.

9. Friköp av historiska arrenden, punkt 13 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2014/15:945 av Peter Jeppsson och Annelie Karlsson (S).

Ställningstagande

Med historiska arrenden avses sådana arrenden som innehafts av medlemmar av samma släkt i flera generationer.

Jag anser att rätten för arrendatorer att friköpa den jord som de har brukat i generationer är en väsentlig samhällsfråga av medborgarrättslig karaktär. Det är orättvist att arrendatorerna inte har någon möjlighet att få den trygghet och rättssäkerhet som äganderätten till den arrenderade gården skulle ge. Det finns en obalans i avtalsförhållandet mellan jordägare och arrendator där arrendatorn är den svagare parten. Jordägaren har t.ex. generellt sett större ekonomiska resurser att driva en tvist.

Adelns privilegier har avskaffats. Genom att införa en rätt till friköp av historiska arrenden kan även en av de sista resterna av det gamla feodalsamhället avskaffas. I praktiken är de nu aktuella arrendatorerna fortfarande frälsebönder. I många fall har de inte möjlighet att skjuta av t.ex. vildsvin och gäss som förstör grödorna. I stället tar jordägaren betalt för att låta andra personer jaga på marken.

Enligt min mening är det av angeläget allmänt intresse att arrendatorer ges möjlighet att friköpa den jord som de brukat i generationer.

Jag anser därför att regeringen ska återkomma till riksdagen med förslag till lagstiftning som innebär att arrendatorer får möjlighet att friköpa historiska arrenden.

Vad jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2014/15:945.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2014/15

2014/15:154 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör införas en förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att förvärva mark.

2014/15:214 av Johan Hultberg och Jan R Andersson (M):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över ersättningsnivåerna för markägare som avstår mark med anledning av ledningsbyggen.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över ersättningsnivåerna vid inlösen av bostadshus med anledning av ledningsbyggen.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka den privata äganderätten i förhållande till kraftbolagen och Svenska kraftnät.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda möjligheten att införa en intrångsbegränsning för kraftbolagen och Svenska kraftnät.

2014/15:278 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ersättning för intrång på mark för att ta den i anspråk för ledningsutbyggnad, master, vägar, järnvägar etc.

2014/15:364 av Lotta Finstorp (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda möjligheten att ändra anläggningslagen på så sätt att kommuner får tillgång till enskild mark eller väg när detta krävs för anläggande av sammanhängande cykelleder.

2014/15:391 av Anette Åkesson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka det rättsliga skyddet för äganderätten till fast egendom så att svensk lagstiftning följer Europakonventionen och den svenska grundlagen.

2014/15:483 av Phia Andersson (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skärpta rutiner vid överlåtelser av lagfarter.

2014/15:536 av Kerstin Lundgren (C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ersättning vid markinträng m.m.

2014/15:553 av Annika Carlsson och Fredrik Christensson (C):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att systemet för ersättning till markägare måste reformeras så att det bygger på vinstdelning mellan markägare och exploatör.

2014/15:554 av Anders Åkesson m.fl. (C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förenkling i anläggningslagen för landets vägföreningar.

2014/15:695 av Jan Ericson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över hur de lagar som reglerar tvångsförfaranden mot markägare kan förtydligas.

2014/15:792 av Emma Carlsson Löfdahl (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att införa bullerservitut vid nybyggnation.

2014/15:945 av Peter Jeppsson och Annelie Karlsson (S):

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

2014/15:1504 av Gunilla Nordgren och Ulf Berg (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att det bör införas en marknadsanpassad arrendelagstiftning för stärkande av det svenska jordbrukets internationella konkurrenskraft.

2014/15:1734 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att avskaffa systemet med fideikommiss utan undantag.

2014/15:1959 av Krister Hammarbergh (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att tillsätta en utredning för att utarbeta förslag till att belasta en fastighet med en störning som inte är av hälsovådlig karaktär, ett s.k. störningsservitut.

2014/15:2343 av Finn Bengtsson och Lars-Arne Staxäng (M):

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

2014/15:2402 av Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (M):

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

2014/15:2455 av Johan Hedin (C):

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda hur målvakter i fastighetsaffärer där fastigheten är föremål för utredning i miljöbrott kan undvikas.

Motioner från allmänna motionstiden 2015/16

2015/16:373 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att köpa tillbaka mark och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:377 av Håkan Svenneling m.fl. (V):

22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör komma med förslag till lagstiftning som innebär att fideikommissinstitutet slutligen avskaffas och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:528 av Emma Carlsson Löfdahl (FP):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om möjligheten att införa bullerservitut vid nybyggnation och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:682 av Krister Hammarbergh (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillsätta en utredning för att utarbeta förslag till att belasta en fastighet med en störning

som inte är av hälsovådlig karaktär, ett s.k. störningsservitut, och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:693 av Lotta Finstorp (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten att ändra anläggningslagen på så sätt att kommuner enklare får tillgång till enskild mark eller väg vid anläggandet av sammanhängande cykelleder, och riksdagen tillkännager detta för regeringen.

2015/16:711 av Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M):

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att avskaffa tomträttslagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:945 av Gunilla Nordgren och Ulf Berg (båda M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en översyn av arrendelagstiftningen behövs för att göra den mer internationellt anpassad och för att stärka svenskt jordbruks konkurrenskraft, en översyn där besittningsskyddet i arrendelagstiftningen moderniseras/anpassas, och riksdagen tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1010 av Kent Härstedt (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en ny förköpslag och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1172 av Cecilia Magnusson (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en översyn av fastighetsmäklarlagen och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1377 av Anders Åkesson och Anders Ahlgren (båda C):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ersättning för intrång på mark för ianspråktagande till ledningsutbyggnad, master, vägar, järnvägar etc. och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1382 av Börje Vestlund (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om arrendenivåer för koloniträdgårdsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1404 av Petter Löberg (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påskynda processen med att avskaffa kvarvarande fideikommiss och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:1884 av Niklas Karlsson m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga att lagstifta om kommuners rätt till förköp vid fastighetsförsäljningar och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2019 av Markus Wiechel (SD):

7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om godkännande av icke hälsovådliga störningar och tillkännager detta för regeringen.
23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över jordabalken angående arrende och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2363 av Annika Carlsson och Fredrik Christensson (båda C):

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ersättningssystemet till markägare måste reformeras så att det bygger på vinstdelning mellan markägare och exploatörer och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2530 av Anders Forsberg m.fl. (SD):

9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att en utredning tillsätts för att säkerställa markägares rättigheter vid exploatering inför framdragning av högspänningsledningar och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det behövs lättnader när det gäller att upphäva besittningsskyddet för vissa sidoarrenden och dessutom införa ett mindre starkt skydd för korta arrenden och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:2999 av Anders Åkesson och Daniel Bäckström (båda C):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förenkling i anläggningslagen för landets vägsamfälligheter och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:3139 av Per Åsling (C):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i samfällighetsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

2015/16:3208 av Anders Åkesson m.fl. (C):

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en förenkling av anläggningslagen för landets vägföreningar enligt vad som kallas ”den finska modellen” och tillkännager detta för regeringen.