



## Fastighetsrätt

---

### Sammanfattning

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden som behandlas i betänkandet. Motionsyrkandena gäller bl.a. störningsservitut, arrende, tomträtt, andelstal i vägsamfälligheter, expropriationsersättning m.m., förköpsrätt och jordförvärvslagstiftningen.

I betänkandet finns 14 reservationer (M, SD, C, V, L, KD).

#### *Behandlade förslag*

Ett sextiototal yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2016/17 och 2017/18.

# Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	7
Utskottets överväganden .....	8
Störningsservitut .....	8
Arrende .....	13
Tomträtt .....	18
Andelstal i vägsamfälligheter .....	22
Rätt att anordna cykelvägar .....	26
Expropriationsersättning m.m. ....	28
Skymmande vegetation .....	34
Förköpslag .....	36
Jordförvärvslagstiftningen .....	38
Lagfartskapning .....	42
Översyn av fastighetsmäklarlagen .....	44
Fideikommiss .....	49
Friköp av historiska arrenden .....	52
Reservationer .....	55
1. Arrende, punkt 2 (M) .....	55
2. Arrende, punkt 2 (SD) .....	56
3. Tomträtt, punkt 3 (KD) .....	57
4. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (M, C, L, KD) .....	58
5. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (SD) .....	60
6. Rätt att anordna cykelvägar, punkt 5 (L) .....	61
7. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (M) .....	62
8. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (SD) .....	64
9. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (C) .....	65
10. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (L) .....	66
11. Förköpslag, punkt 8 (V) .....	67
12. Jordförvärvslagstiftningen, punkt 9 (C, KD) .....	68
13. Översyn av fastighetsmäklarlagen, punkt 11 (V) .....	70
14. Fideikommiss, punkt 12 (V) .....	71
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	73
Motioner från allmänna motionstiden 2016/17 .....	73
Motioner från allmänna motionstiden 2017/18 .....	76

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Störningsservitut

Riksdagen avslår motionerna

- 2016/17:24 av Emma Carlsson Löfdahl (L),  
 2016/17:1104 av Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (båda M),  
 2016/17:2431 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1,  
 2016/17:2916 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1,  
 2017/18:214 av Emma Carlsson Löfdahl (L),  
 2017/18:1274 av Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (båda M),  
 2017/18:2295 av Markus Wiechel (SD) yrkande 5,  
 2017/18:2751 av Krister Hammarbergh (M) och  
 2017/18:3272 av Roger Richtoff och Robert Stenkvisst (båda SD).

## 2. Arrende

Riksdagen avslår motionerna

- 2016/17:1528 av Gunilla Nordgren (M),  
 2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 11,  
 2016/17:2435 av Markus Wiechel (SD),  
 2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 3,  
 2016/17:3173 av Jonas Jacobsson Gjörtlér m.fl. (M) yrkande 2,  
 2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 2,  
 2017/18:3338 av Markus Wiechel (SD) och  
 2017/18:3345 av Jonas Jacobsson Gjörtlér m.fl. (M) yrkande 8.

*Reservation 1 (M)*

*Reservation 2 (SD)*

## 3. Tomträtt

Riksdagen avslår motionerna

- 2016/17:1554 av Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M) yrkande 2,  
 2017/18:2830 av Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M) yrkande 1 och  
 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 19.

*Reservation 3 (KD)*

## 4. Andelstal i vägsamfälligheter

Riksdagen avslår motionerna

- 2016/17:347 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C),  
 2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 12,  
 2016/17:2984 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,  
 2016/17:3119 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 13,  
 2017/18:257 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C),

2017/18:516 av Lars Beckman (M),  
 2017/18:2000 av Sten Bergheden (M),  
 2017/18:2690 av Patrik Björck m.fl. (S),  
 2017/18:3233 av Cecilia Widegren (M),  
 2017/18:3484 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,  
 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 27 och  
 2017/18:3758 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 19.

*Reservation 4 (M, C, L, KD)*

*Reservation 5 (SD)*

## 5. Rätt att anordna cykelvägar

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:804 av Lotta Finstorp (M),  
 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 45 och  
 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 44.

*Reservation 6 (L)*

## 6. Expropriationsersättning m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:344 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),  
 2016/17:1434 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande 4,  
 2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 10,  
 2016/17:2011 av Kristina Yngwe och Eskil Erlandsson (båda C) yrkande 4,  
 2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 6,  
 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 43,  
 2017/18:245 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),  
 2017/18:255 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande 4,  
 2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 5,  
 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 46 och  
 2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 3.

*Reservation 7 (M)*

*Reservation 8 (SD)*

*Reservation 9 (C)*

*Reservation 10 (L)*

## 7. Skymmande vegetation

Riksdagen avslår motion

2016/17:109 av Jonas Eriksson (MP).

## 8. Förköpslag

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:1139 av Mathias Tegnér (S),

2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 4,  
2016/17:2819 av Niklas Karlsson m.fl. (S) och  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 7.

*Reservation 11 (V)*

## **9. Jordförvärvslagstiftningen**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:268 av Dennis Dioukarev (SD),  
2017/18:270 av Staffan Danielsson och Solveig Zander (båda C),  
2017/18:3426 av Magnus Oscarsson m.fl. (KD) yrkande 23 och  
2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 34.

*Reservation 12 (C, KD)*

## **10. Lagfartskapning**

Riksdagen avslår motion

2017/18:556 av Olle Felten och David Lång (båda SD).

## **11. Översyn av fastighetsmäklarlagen**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:2685 av Cecilia Magnusson (M),  
2017/18:74 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1–7 och  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 32.

*Reservation 13 (V)*

## **12. Fideikommiss**

Riksdagen avslår motionerna

2016/17:904 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S) och  
2016/17:2474 av Håkan Svenneling m.fl. (V) yrkande 17.

*Reservation 14 (V)*

## **13. Friköp av historiska arrenden**

Riksdagen avslår motion

2016/17:2710 av Peter Jeppsson m.fl. (S).

Stockholm den 27 mars 2018

På civilutskottets vägnar

*Caroline Szyber*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Caroline Szyber (KD), Johan Löfstrand (S), Mats Green (M), Hillevi Larsson (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Roger Hedlund (SD), Cecilie Tenfjord-Toftby (M), Eva Sonidsson (S), Ola Johansson (C), Emma Hult (MP), Lars Beckman (M), Leif Nysmed (S), Mikael Eskilandersson (SD), Robert Hannah (L), Nooshi Dadgostar (V), Johanna Haraldsson (S) och ClasGöran Carlsson (S).

## Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet ett sextiototal motionsyrkanden från allmänna motionstiden 2016/17 och 2017/18. Motionsyrkandena gäller bl.a. störningsservitut, arrende, tomträtt, andelstal i vägsamfälligheter, expropriationsersättning m.m., förköpsrätt och jordförvärvslagstiftningen.

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

I ärendet har vidare Riksförbundet Enskilda Vägar lämnat in en skrivelse.

# Utskottets överväganden

## Störningsservitut

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om störningsservitut. Utskottet hänvisar bl.a. till ny lagstiftning.

### Motionerna

I motion 2017/18:2751 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 motionen och tillkännager detta för regeringen.

Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (båda M) menar i motion 2016/17:1104 att möjligheten att i fastighetsregistret 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. Samma motionärer lägger även fram ett motsvarande förslag i motion 2017/18:1274.

Markus Wiechel (SD) anser i motionerna 2016/17:2431 yrkande 1, 2016/17:2916 yrkande 1 och 2017/18:2295 yrkande 5 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. Motionären föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

I motion 2017/18:3272 menar Roger Richtoff och Robert Stenkvist (båda SD) att regeringen bör utreda möjligheten att införa servitut för störningar på fastigheter inom bullerzoner kring Försvarmaktens anläggningar. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Emma Carlsson Löfdahl (L) anser i motionerna 2016/17:24 och 2017/18:214 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 krävs att vissa allmänna förutsättningar är uppfyllda. Dessa anges 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 servituten 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 man kan öka samordningen av planläggning och lovgivning enligt plan- och bygglagen (2010:900) med prövning och tillsyn enligt miljöbalken i fråga om buller. 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 delbetänkande 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 m.m.**

Riksdagen beslutade våren 2014 om ändringar i plan- och bygglagen och miljöbalken som syftar till att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer (prop. 2013/14:128, bet. 2013/14:CU33, rskr. 2013/14:381). Lagändringarna trädde i kraft den 2 januari 2015. Vid tillsyn av omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad enligt miljöbalken ska tillsynsmyndigheten som huvudregel inte få besluta om förelägganden eller förbud om beräknade bullervärden har angetts i en planbeskrivning till en detaljplan eller i ett bygglov och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden.

Den 1 januari 2016 trädde ändringar i miljöbalken i kraft som syftar till att säkerställa verksamhetsutövers 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 (prop. 2014/15:122, bet. 2015/16:CU3, rskr. 2015/16:18). Tillståndsmyndigheten får inte besluta om 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 och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden. Det sagda gäller om villkoren skulle innebära strängare krav i fråga om omgivningsbuller än vad som följer av de beräknade bullervärdena. 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 får inte heller i vissa fall meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller med stöd av 24 kap. 5 § miljöbalken enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen. Det gäller 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.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft den 1 juni 2015. Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna om buller från flygplatser gäller inte buller från militära luftfartyg som utför flygningar för militära ändamål. Regeringen beslutade i maj 2017 om lättnader i förordningen för att ytterligare underlätta för bostadsbyggande i bullerutsatta lägen (i enlighet med riksdagens tillkännagivanden våren 2015 och hösten 2016).

### **Boverkets rapporter 2017:13 och 2017:31**

Boverket har på uppdrag av regeringen följt upp tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen i fråga om omgivningsbuller och analyserat effekterna av det befintliga regelverket. Uppdraget har redovisats i rapport 2017:13 Buller och bostadsbyggande – En uppföljning av förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och i rapport 2017:31 Uppföljning av omgivningsbuller – med fokus på industri- och verksamhetsbuller.

I rapport 2017:13 Buller och bostadsbyggande anför Boverket bl.a. att det vid flera av de flygplatser i landet där det i dag förekommer militär flygverksamhet finns planer på bostadsbebyggelse som påverkas av flygbuller. Eftersom bestämmelserna om buller från flygplatser i trafikbullerförordningen inte gäller för militär flygtrafik, har det inneburit olika tolkningar

från Försvarsmakten, kommuner och enskilda markägare om vilka bedömningsgrunder som bör tillämpas. Enligt Boverkets bedömning finns det behov av att se över regleringen av militär flygtrafik och vilka regler som bör tillämpas vid planering och byggande av bostäder. Vid en sådan översyn behöver beaktas att verksamheten är mer koncentrerad till vardagar, är oregelbunden och ofta förekommer dagtid koncentrerat till vissa perioder under året.

I rapport 2017:31 Uppföljning av omgivningsbuller anför Boverket bl.a. att de uppföljningar som gjorts inom ramen för uppdraget visar att nuvarande tillämpning av bullerregler och vägledning i huvudsak fungerar bra. Möjligheten att förtäta med bostäder i närheten av industrier och andra verksamheter upplevs som tillräcklig, oavsett var i landet eller vilka källor som diskuteras.

### **Utskottets ställningstagande i betänkande 2015/16:CU15**

Motioner om störningsservitut behandlades senast av utskottet våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionerna med hänvisning till bl.a. ny lagstiftning. Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

När det gäller omgivningsbuller beslutade riksdagen våren 2014 om ändringar i plan- och bygglagen och miljöbalken som syftar till att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer. Lagändringarna trädde i kraft den 2 januari 2015. Vidare har lagändringar gjorts för att säkerställa verksamhetsutövers rättssäkerhet i de fall då bostadsbebyggelse kommit närmare verksamheten. Ändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 2016, 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. I sammanhanget kan även nämnas att regeringen i maj 2017 beslutade om lättnader i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader för att ytterligare underlätta för bostadsbyggande i bullerutsatta lägen.

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, bl.a. med hänvisning till att miljöbalkens regler kan få till följd att en överenskommelse inte får avsedd effekt. I Bullersamordningsutredningens delbetänkande görs 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 arbete.

Jämför reservation 1 (M) och 2 (SD).

### Motionerna

I kommittémotionerna 2016/17:3142 yrkande 3 och 2017/18:3216 yrkande 2 anser Ewa Thalén Finné m.fl. (M) att reglerna för arrenden behöver moderniseras, marknadsanpassas och bli mer flexibla mot bakgrund av den strukturrationalisering som sker inom lantbruket. Motionärerna anser att parterna vid avtal om sidoarrenden med en arrendetid om upp till fem år ska ha avtalsfrihet när det gäller besittningsskydd och arrendeavgift. Motionärerna föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

Även Jonas Jacobsson Gjörtlér m.fl. (M) anser i kommittémotion 2017/18:3345 yrkande 8 att det finns skäl till bättre marknadsanpassning och ett större mått av flexibilitet i arrendereglerna. Motionärerna anser att femåriga arrendeavtal som upprättas från 2019 och framåt ska omfattas av avtalsfrihet när det gäller besittningsskydd och arrendeavgift. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta. Ett motsvarande motionsyrkande framställs även av Jonas Jacobsson Gjörtlér m.fl. (M) i kommittémotion 2016/17:3173 yrkande 2.

Gunilla Nordgren (M) anser i motion 2016/17:1528 att det behövs en översyn av arrendelagstiftningen för att göra den mer internationellt anpassad och stärka det svenska jordbrukets konkurrenskraft. Besittningsskyddet för sidoarrenden bör ses över och mjukas upp. Motionären föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen och tillkännager detta för regeringen.

I kommittémotion 2016/17:1821 yrkande 11 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.

I motionerna 2016/17:2435 och 2017/18:3338 anser Markus Wiechel (SD) att det bör göras en översyn av jordabalkens bestämmelser om arrende för att man som arrendator inte ska drabbas av en chockhöjd arrendeavgift när arrendetiden löper ut. Motionären föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

## 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. jordabalken.

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 5 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 bedömer att parterna inte bör ges full avtalsfrihet i fråga om hur avgiften för jordbruksarrende ska bestämmas. I stället förordar utredningen att utrymmet till indexreglering av avgiften utvidgas. 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 övergå på någon annan genom fastighetsreglering.

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.

Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

### **Uppdrag till Sveriges lantbruksuniversitet att analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen**

Som närmare redovisas i avsnittet Jordförvärvslagstiftningen gav regeringen den 15 juni 2017 Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Analysen ska beskriva jordförvärvs- och arrendelagstiftningens påverkan på företagens möjlighet till utveckling, deläggande, generationsväxlingar, kapitalförsörjning och investeringsklimatet inom jord- och skogsbruk samt möjligheten att välja mest lämplig företagsform.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2018.



## Frågesvar

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde följande den 28 oktober 2016 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2016/17:177) om vilka åtgärder han avser att vidta för att skapa större rättssäkerhet och mindre osäkerhet för både arrendatorer och markägare.

Slutbetänkandet Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd har remissbehandlats. I betänkandet föreslås bl.a. förändrade bestämmelser om avgift för bostadsarrende. Förslagen och remissvaren har analyserats inom Regeringskansliet.

De frågor som behandlas i betänkandet är komplexa, något som avspeglas i det blandade remissutfallet. När det gäller förslaget om en ändrad avgiftsreglering för bostadsarrende, som Borian Åberg tar upp, har flera remissinstanser ifrågasatt behovet av ändrade regler.

Inom Regeringskansliet pågår för närvarande arbetet med att ta ställning till hur förslagen ska hanteras. Regeringen återkommer när det arbetet är färdigt.

## Tidigare behandling

Motionsyrkanden om bl.a. regleringen av arrendeavgifter och besittningsskyddet vid sidoarrenden behandlades av utskottet våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionerna med hänvisning till den pågående beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande. Riksdagen följde utskottets förslag.

## Utskottets ställningstagande

Tomträtts- och arrendeutredningen har i sitt slutbetänkande lämnat förslag som rör regleringen av arrendeavgiften för jordbruks- och bostadsarrenden samt besittningsskyddet vid sidoarrenden. Utredningsbetänkandet bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser inte att det finns skäl att föregripa det pågående beredningsarbetet. Utskottet vill i sammanhanget även nämna att regeringen gett Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analysera hur bl.a. arrendelagstiftningen påverkar företagsutvecklingen i skogsbruks- och jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2018.

Motionsyrkandena bör avslås.

## Tomträtt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om tomträtt. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 3 (KD).

### Motionerna

Caroline Szyber m.fl. anser i kommittémotion 2017/18:3652 yrkande 19 att tomträtsavgälden ska justeras varje år och att nivån på avgiftsräntan ska bestämmas till en generell avgäldsränta i enlighet med Tomträts- och arrendeutredningens förslag (se nedan). Motionärerna föreslår ett tillkännagivande i enlighet med detta.

I motion 2017/18:2830 yrkande 1 föreslår Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M) ett tillkännagivande om att regeringen snarast bör se över möjligheten att avskaffa tomträtsinstitutet. Motionärerna anför bl.a. att beräkningsformeln för tomträtsavgälden skiljer sig mycket mellan olika kommuner. Det finns risk för att kommunerna använder tomträtslagstiftningens brister som en budgetregulator genom att justera tomträtsavgälder och friköpspriser utifrån önskade intäkter. Ett annat problem är enligt motionärerna att tomträtsavgälden omräknas vart tionde år eller med ännu längre intervall. Detta skapar stor osäkerhet för tomträtthavaren 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 2016/17:1554 yrkande 2.

### Lagregleringen

Tomträtsinstitutet 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 en fastighet som tillhör en stiftelse (2 §). I tomträtsavtalet, 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 §§). Tomträtthavarens rätt att överlåta tomträten får inte begränsas. Tomträtthavaren 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. Domstolen ska då fastställa avgälden på

grundval av markvärdet vid tidpunkten för omprövningen (11 § andra stycket). 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 §).

## Tomträts- och arrendeutredningen

Tomträts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att bl.a. utreda frågor om tomträtsavgäld och friköp.

Utredningen överlämnade i oktober 2012 delbetänkandet Tomträtsavgäld och friköp (SOU 2012:71). Utredningen föreslår bl.a. en lagregel om att tomträtsavgälden 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 föreslås värderingsintervallen vara treåriga. När det gäller övriga tomträter 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 funnit att det behövs en tydligare och enklare reglering av avgäldsräntans nivå och föreslår därför att det i lagen anges en generell avgäldsränta. Utredaren föreslår att avgäldsräntan ska uppgå till 2,75 procent. Räntenivån ska gälla för samtliga tomträtskategorier.

När det gäller hur avgäldsunderlaget ska bestämmas föreslår utredningen skilda regler för de tre slagen av tomträter. När det gäller småhustomträter föreslår utredningen att avgäldsunderlaget ska bestämmas med utgångspunkt i det marktaxeringsvärde som fastställts vid den allmänna eller förenklade

fastighetstaxering som har skett närmast före det år då den nya avgäldsperioden inleds. Det innebär att markvärdet kommer att omprövas vart tredje år. När det gäller flerbostadstomträtter och tomträtter för annat ändamål än bostäder, föreslår utredningen att avgäldsunderlaget i stället ska bestämmas med ledning av en fri värdering, inriktad på att ta fram markens marknadsvärde. Vid bedömningen av markvärdet ska, på samma sätt som i dag, hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare villkor som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Det konstaterade markvärdet ska kunna omprövas med tioårsintervall. Avgäldsunderlaget för småhustomträtter och flerbostadstomträtter ska uppgå endast till en viss kvotdel av det konstaterade markvärdet. Utredaren föreslår att avgäldsunderlaget för småhustomträtter ska motsvara 50 procent av tomträttsfastighetens marktaxeringsvärde och att avgäldsunderlaget för flerbostadstomträtter ska motsvara 40 procent av markens marknadsvärde. När det gäller tomträtter som är upplåtna för annat ändamål än bostäder föreslås att avgäldsunderlaget ska vara lika med markens marknadsvärde.

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 en friköpsrätt när det gäller enskilt ägda tomträttsfastigheter skulle 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.

Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

## Frågesvar

Statsrådet Heléne Fritzon anförde följande den 31 januari 2018 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2017/18:645) om huruvida hon tänker ta några initiativ för att modernisera de villkor som styr tomträttsavgälder.

De nuvarande reglerna om tomträttsavgäld har kritiserats för att medföra problem, inte minst för tomträttshavare med småhus. En av anledningarna är de långa avgäldsperioderna, som kan leda till att avgäldshöjningar kommer i kraftiga språng för tomträttshavarna.

Reglerna om tomträttsavgäld har varit föremål för översyn vid flera tillfällen. År 2012 lämnade Tomträtts- och arrendeutredningen delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp. Betänkandet fick under

remissbehandlingen ett blandat mottagande. Den kritik som fördes fram tar bl.a. sikte på att förslaget inte leder till ett tillräckligt skydd för tomträttshavare i områden med höga markvärden. Det framhölls också att förslaget kan leda till inkomstbortfall för vissa kommuner. Remisskritiken understryker komplexiteten i en reform av avgäldssystemet.

Regeringen bedriver ett aktivt beredningsarbete i frågan. Under 2017 höll Regeringskansliet ett möte med vissa särskilt berörda myndigheter och organisationer om den fortsatta inriktningen på arbetet. Bland annat behandlades möjligheterna till utveckling av förslagen i betänkandet i syfte att tillgodose remisskritiken. De synpunkter som framfördes vid mötet analyseras för närvarande inom Regeringskansliet. Under tiden följer regeringen noga hur tomträttsmarknaden och tomträttsavgälderna utvecklas.

### **Tidigare behandling**

Motionsyrkanden om att avskaffa tomträttsinstitutet behandlades senast av utskottet våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Mot bakgrund av den pågående beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande var utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagen. Utskottet föreslog att motionsyrkandena skulle avslås, och riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Som redovisats ovan bereds fortfarande Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande inom Regeringskansliet. Statsrådet Heléne Fritzon uppgav i sitt frågesvar den 31 januari 2018 att regeringen bedriver ett aktivt beredningsarbete i frågan om en reform av avgäldssystemet och att Regeringskansliet under 2017 hade hållit ett möte med vissa särskilt berörda myndigheter och organisationer om den fortsatta inriktningen på arbetet. Vid mötet behandlades bl.a. möjligheterna till utveckling av förslagen i utredningsbetänkandet i syfte att tillgodose remisskritiken. De synpunkter som framfördes vid mötet analyseras för närvarande inom Regeringskansliet. Statsrådet förklarade vidare att regeringen under tiden noga följer hur tomträttsmarknaden och tomträttsavgälderna utvecklas.

Utskottet anser att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom 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 4 (M, C, L, KD) och 5 (SD).

### Motionerna

Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C) föreslår i motionerna 2016/17:347 och 2017/18:257 ett tillkännagivande om att införa 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 förfaringsätt 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.

Anders Forsberg m.fl. (SD) anser i kommittémotion 2016/17:1821 att regeringen bör återkomma till riksdagen med ett lagförslag om att införa ett förenklat förfarande som innebär att vägsamfällighetsföreningar själva kan besluta om ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 12).

I kommittémotionerna 2016/17:3119 yrkande 13 och 2017/18:3758 yrkande 19 föreslår Anders Åkesson m.fl. (C) ett tillkännagivande om att skyndsamt utreda hur ett förenklat förfarande liknande det i Finland vid ändring av andelstal i vägsamfällighetsföreningar kan införas i Sverige.

Motsvarande förslag lämnas också i motionerna 2016/17:2984 yrkande 1 och 2017/18:3484 yrkande 1 av Per Åsling och Peter Helander (båda C).

Även i kommittémotion 2017/18:3652 anser Caroline Szyber m.fl. (KD) att det finns anledning att se över lagstiftningen så att det blir möjligt för samfällighetsföreningar som förvaltar vägar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Enligt motionärerna skulle en lagstiftning som överläter åt vägsamfällighetsföreningarna att ta beslut om ändrade andelstal med kvalificerad majoritet och med krav på registrering i offentliga register frigöra

Lantmäteriets resurser väsentligt. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 27).

Liknande yrkanden framställs i motionerna 2017/18:2690 av Patrik Björck m.fl. (S), 2017/18:516 av Lars Beckman (M), 2017/18:2000 av Sten Bergheden (M) och 2017/18:3233 av Cecilia Widegren (M).

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

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 att ändra fastigheters andelstal. Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare slag och samfälligheten

förvaltas av en samfällighetsförening, företräder enligt 35 § anläggningslagen föreningen de delägare som frågan väsentligen saknar betydelse för. 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.

## Förslag till regeringen

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) har i skrivelser till regeringen föreslagit att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen och lämnat förslag på hur en sådan ändrad lagstiftning kan utformas. I en kompletterande skrivelse till regeringen daterad den 28 februari 2018 föreslår REV bl.a. att en ny bestämmelse med följande innehåll förs in i anläggningslagen:

43 a § En samfällighetsförening kan genom beslut på föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av en gemensamhetsanläggning. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Ett sådant beslut har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om det godkänns av lantmäterimyndigheten.

REV:s förslag bereds inom Regeringskansliet.

## Frågesvar

Statsrådet Heléne Fritzon anförde följande den 11 oktober 2017 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2017/18:57) om vilka åtgärder hon kommer att vidta för att se till att Sveriges samfällighetsföreningar kan göra förändring av andelsantal enklare och billigare.

Frågan tar främst sikte på s.k. vägföreningar, dvs. samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning för väg. För regeringen är det viktigt att regelverket om vägföreningar fungerar effektivt samtidigt som det är rättssäkert. År 2015 beslutades flera förenklningar av lagstiftningen (prop. 2014/15:71). Det blev enklare att ompröva beslut som gäller en gemensamhetsanläggning och att komma överens om ändringar av deltagarkrets eller andelstal. Det kan också nämnas att Lantmäteriet under de senaste åren har genomfört förenklingsarbete i syfte att underlätta för föreningarna och minska deras kostnader.

Som Cecilia Widegren nämner har Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) lämnat ett förslag till regeringen om att det ska bli möjligt för vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Därmed skulle förändringar av andelstalen kunna göras snabbare och billigare än med dagens regler, främst eftersom det inte skulle krävas en ny lantmäteriförrättning.



Andelstalen i en gemensamhetsanläggning bör kunna stå sig under lång tid samtidigt som beräkningen av dem kan vara svår. Föreningar som själva ska beräkna andelstalen kan behöva hjälp från utomstående konsulter med ökade kostnader för föreningarna som följd. En särskild invändning som har förts fram mot REV:s förslag är att det skulle kunna leda till att rättssäkerheten försämras, eftersom en majoritet av föreningens medlemmar skulle kunna ändra andelstalen mot minoritetens vilja. En annan invändning är risken för svårlösta tvister inom föreningarna. Det är också viktigt att komma ihåg att andelstalen har betydelse inte bara för medlemmarna utan även för t.ex. kreditgivare.

Beredningen av förslaget pågår i Regeringskansliet. Det går för närvarande inte att säga om – eller när – en förändring av reglerna bör genomföras.

Statsrådet Heléne Fritzon hänvisade vidare den 11 januari 2018 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2017/18:524) om omprövning av andelstal i s.k. vägföreningar till sitt frågesvar den 11 oktober 2017.

### **Tidigare behandling**

Motionsyrkanden om ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar behandlades senast av utskottet våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Utskottet avslög de då aktuella motionsyrkandena med hänvisning till ny lagstiftning och pågående beredning av REV:s förslag. Riksdagen följde utskottets förslag.

### **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 att ändra fastigheters andelstal. Det kan även nämnas att Lantmäteriet under de senaste åren har genomfört förenklingsarbete i syfte att underlätta för föreningarna och minska deras kostnader.

Motionsförslagen avser ytterligare förenklingar av förfarandet genom att det görs möjligt för bl.a. vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen. Frågan är komplex och omfattar bl.a. hur rättssäkerheten för en minoritet av föreningens medlemmar i sådant fall kan garanteras. REV:s förslag, som i stora delar överensstämmer med önskemålen i motionerna, bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottet är mot denna bakgrund inte berett att föreslå någon åtgärd med anledning av motionsyrkandena. Motionsyrkandena bör avslås.

## Rätt att anordna cykelvägar

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om utökade rättigheter för en kommun att anordna cykelleder.

Jämför reservation 6 (L).

### Motionerna

I motion 2016/17:804 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.

I partimotionerna 2016/17:3192 yrkande 45 och 2017/18:3580 yrkande 44 anser Jan Björklund m.fl. (L) att regeringen ska återkomma med förslag om att i anläggningslagen införa en möjlighet att upplåta en rätt för kommuner att nyttja en fastighet för att anordna eller använda gång- och cykelvägar samt om kommunalt deltagande i en gemensamhetsanläggning. Motionärerna föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

### Bakgrund m.m.

I Lantmäteriets rapport Översyn av anläggningslagen (LMV-rapport 2002:9) föreslås att det införs en möjlighet att i anläggningslagen 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).

### **Tidigare behandling m.m.**

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 utskottets förslag.

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 pågick visst arbete på området inom Regeringskansliet. Utskottet fann inte någon anledning att frångå riksdagens ställningstagande. Det då aktuella motionsyrkandet avstyrktes, och riksdagen följde utskottets förslag.

Civilutskottet behandlade motionsyrkanden om utökade rättigheter för en kommun att anordna cykelleder senast våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Utskottet ansåg att det inte fanns skäl att frångå riksdagens tidigare ställningstaganden. Motionsyrkandena avstyrktes, och riksdagen följde utskottets förslag.

Den 28 april 2017 presenterade regeringen en nationell cykelstrategi för ökad och säker cykling. Frågan om ändrade regler i anläggningslagen gällande kommuners möjlighet till markåtkomst för att anordna sammanhängande cykelleder behandlades dock inte i strategin.

Vidare behandlades motioner om infrastruktur och förutsättningar för cykling av trafikutskottet hösten 2017 i betänkande 2017/18:TU5. I betänkandet konstaterade trafikutskottet bl.a. att frågan om expropriationsmöjligheter för nationella och regionala cykelleder inte behandlas i den nationella cykelstrategi för ökad och säker cykling som regeringen presenterade den 28 april 2017. Trafikutskottet ansåg att det är viktigt att infrastrukturen för cykling utformas på ett sådant sätt att resvägarna och därmed restiderna med cykel så långt möjligt upplevs som ett fullgott alternativ till andra transporter som har en större miljöpåverkan och att fler därför väljer att använda cykeln som transportmedel. Trafikutskottet anförde

vidare att mot bakgrund av att utskottet anser att frågan är viktig kommer utskottet att fortsätta att följa frågan. För närvarande avsåg dock trafikutskottet inte att ta något initiativ i ärendet. De aktuella motionerna avstyrktes, och riksdagen följde utskottets förslag.

### Utskottets ställningstagande

Som redovisas ovan behandlades motioner om infrastruktur och förutsättningar för cykling av trafikutskottet hösten 2017 i betänkande 2017/18:TU5. Trafikutskottet föreslog inte något initiativ från riksdagens sida. De aktuella motionerna avstyrktes, och riksdagen följde trafikutskottets förslag. Inte heller civilutskottet är berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av de nu väckta motionerna. Motionsyrkandena bör därför avslås.

### Expropriationsersättning m.m.

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om expropriationsersättning m.m. Utskottet hänvisar bl.a. till ett tidigare ställningstagande från riksdagens sida och pågående beredning.

Jämför reservation 7 (M), 8 (SD), 9 (C) och 10 (L).

### Motionerna

I kommittémotionerna 2016/17:3142 yrkande 6 och 2017/18:3216 yrkande 5 anser Ewa Thalén Finné m.fl. (M) att den privata äganderätten behöver värnas när en fastighet tas i anspråk med tvång för exempelvis kraftledningsdragningar. Motionärerna menar att fastighetsägarnas inflytande bör öka och att ersättningen ska ligga på en skälig nivå. Motionärerna föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionerna och tillkännager detta för regeringen.

Anders Forsberg m.fl. (SD) anför i kommittémotion 2016/17:1821 att effekterna av ledningsintrång i största möjliga mån bör minimeras. Ersättningen till markägaren vid markintrång höjdes 2010, men markägare som drabbas av flera intrång och får ackumulerade intrång kompenseras inte enligt dagens ersättningssystem. Motionärerna vill att det tillsätts en utredning för att säkerställa markägares rättigheter vid exploatering inför framdragning av högsänningsledning. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 10).

I kommittémotionerna 2016/17:2011 av Kristina Yngwe och Eskil Erlandsson (båda C) yrkande 4 och 2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande om att utreda olika ersättningsformer för intrång på privat mark vid ianspråktagande för allmän

infrastrukturutbyggnad som exempelvis ledningsutbyggnad, master, vägar och järnvägar. Motionärerna anser att en utredning om ersättningsformer för intrång ska syfta till att öka incitamenten till användning av marksnål teknik.

Även motionerna 2016/17:344 och 2017/18:245 av Anders Åkesson och Peter Helander (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 markintrånget 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 2016/17:1434 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 2017/18:255 yrkande 4.

I partimotionerna 2016/17:3192 yrkande 43 och 2017/18:3580 yrkande 46 anför Jan Björklund m.fl. (L) att ledningsrättslagen inte tar tillräcklig hänsyn till de ojämna maktförhållandena mellan fastighetsägare och tomträttshavare när ledningsrätt upplåts i tomträtt. De tomträtter som finns i Sverige är så gott som alltid upplåtna i fastigheter som ägs av kommuner, medan tomträttshavarna är småhusägare, bostadsrättsföreningar eller i vissa fall småindustrier. Eftersom en kommun i egenskap av planmyndighet ofta har en intressegemenskap med den exploatör som ansöker om att få dra fram en ledning kan kommunen i egenskap av fastighetsägare vid en ledningsförrättning vara benägen att tillgodose önskemålen från den som ansöker om ledningsrätt. I ett sådant läge kommer en tomträttshavare att ha små möjligheter att hävda sina intressen. Motionärerna föreslår ett tillkännagivande om att regeringen bör ta fram kompletterande lagbestämmelser som möjliggör för tomträttshavare att bättre hävda sina intressen när kommunen är fastighetsägare.

### **Expropriationsändamålen m.m.**

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 expropriera 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 markvärdestegring som ställer ägare av icke exproprierad mark i en bättre situation än de vars mark exproprieras.

Med stöd av ledningsrättslagen (1973:1144) kan den som behöver använda någon annans fastighet för en ledning som tillgodoser ett allmänt intresse få rätt till det (ledningsrätt). Sedan den 1 juli 2015 kan ledningsrätt även upplåtas i en tomträtt (se nedan). Enligt 6 § ledningsrättslagen får ledningsrätt inte upplåtas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Utgångspunkten vid upplåtelse av en ledningsrätt är, enligt 12 § ledningsrättslagen, att mark eller annat utrymme får tas i anspråk på en fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Även om synnerligt men uppkommer, är en fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av en koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Det sistnämnda tillämpas dock inte vid upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt.

## 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 avsåg ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen och i de andra lagar som hänvisar till dessa bestämmelser. Lagändringarna syftade till att stärka äganderätten och hade 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, upphävdes. 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, 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 emot 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. Rättviseskäl kan anföras såväl för som emot 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 allmänna 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 offentligrättsliga 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 är 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 förslagets 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.

### **Tidigare behandling**

Motioner om expropriationsersättning m.m. behandlades senast av utskottet våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionerna med hänvisning till de ändrade ersättningsregler som hade införts 2010 och den pågående beredningen av Vinstfördelningsutredningens betänkande. Riksdagen följde utskottets förslag.

### *Ledningsrätt i tomträtt*

Riksdagen beslutade våren 2015 om ändringar i ledningsrättslagen som innebär att det ska vara möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt. En upplåtelse av ledningsrätt i en tomträtt följer i allt väsentligt samma regler som en upplåtelse av ledningsrätt i en fastighet. Ledningsrätten ska gälla i ett visst utrymme som omfattas av tomträten. Om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning, ska det inte vara möjligt att upplåta ledningsrätt i en tomträtt (prop. 2014/15:74, bet. 2014/15:CU13, rskr. 2014/15:212). Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2015.

I lagstiftningsärendet avtog riksdagen, på förslag av utskottet, en motion om att regeringen bör ta fram förslag till kompletterande lagbestämmelser som gör det lättare för tomträtthavare att vid en ledningsförrättning hävda sina intressen när kommunen står som fastighetsägare. I betänkandet anförde utskottet följande.

Som redivisats ovan föreslås i propositionen att det inte ska vara möjligt att mot tomträtthavarens vilja upplåta ledningsrätt i en tomträtt om ledningen skulle orsaka synnerligt men för tomträttens utövning. Detta gäller även om ledningen skulle vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt och oavsett en koncessionsmyndighets eventuella beslut om ledningsdragningen. I en sådan situation kan inte heller ledningsrätt upplåtas i den underliggande fastigheten. I förhållande till de fall då en ledningsrätt upplåts i en fastighet innebär förslaget således en inskränkning i möjligheten att utan medgivande av berörda sakägare ta egendom i anspråk för en ledningsrätt.

Mot denna bakgrund kan utskottet, som ställt sig bakom förslagen i propositionen, inte se att det finns skäl till ett sådant tillkännagivande som föreslås i motionen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

### **Utskottets ställningstagande**

Vad först gäller motionsyrkandena som tar upp frågor om ersättningsregler och fastighetsägarens ställning infördes 2010 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 vissa fall av förfoganden. Både de genomförda och de föreslagna ändringarna av ersättningsbestämmelserna innebär ett stärkande av äganderätten. 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.

När det gäller motionsyrkandena om att införa lagbestämmelser som möjliggör för tomträtthavare att bättre hävda sina intressen vid upplåtelse av ledningsrätt när kommunen är fastighetsägare behandlade utskottet ett motsvarande motionsyrkande i lagstiftningsärendet om ledningsrätt i tomträtt. Utskottet står fast vid sitt tidigare ställningstagande i frågan och anser således att det inte finns skäl till ett sådant tillkännagivande som föreslås i motionerna. Motionsyrkandena bör avslås.

## Skymmande vegetation

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att förtydliga lagstiftningen i fråga om skymmande vegetation. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

### Motionen

Jonas Eriksson (MP) anser i motion 2016/17:109 att lagstiftningen behöver förtydligas i fråga om vilka skyldigheter en fastighetsägare har när det gäller växtlighet på en fastighet. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Motionären anser att ett sådant förtydligande behövs för att göra det enklare för grannar att förhålla sig till varandra och för kommuner och domstolar att hantera tvister mellan grannar.

### Bakgrund

Regler om rättsförhållanden mellan grannar finns i 3 kap. jordabalken. Var och en ska vid nyttjande av sin eller någon annans fasta egendom ta skälig hänsyn till omgivningen (1 §). Om en rot eller gren tränger in på en fastighet från ett område intill denna och detta medför olägenhet för fastighetens ägare, får han eller hon ta bort roten eller grenen. Områdets ägare ska dock ges tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom eller henne (2 §).

Av plan- och bygglagen (2010:900) framgår det att tomter ska skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen

och för trafiken inte uppkommer (8 kap. 15 §). Vid tillkomsten av motsvarande bestämmelse i den gamla plan- och bygglagen (3 kap. 17 §) uttalades bl.a. att vegetationen inte får tillåtas att växa så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt (prop. 1985/86:1 s. 523 f.). I 11 kap. 19 § plan- och bygglagen ges byggnadsnämnden möjlighet att ingripa vid vissa försummelser från en fastighetsägars sida. Bland annat kan nämnden, om fastighetsägaren låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av denna lag, förelägga honom eller henne att inom viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). För att ett ingripande enligt 11 kap. 19 § ska kunna göras med stöd av 8 kap. 15 § krävs som framgått att olägenheterna är att anse som betydande.

Om träd eller buskar intill ett vägområde medför olägenheter för trafiksäkerheten, får länsstyrelsen besluta att träden eller buskarna ska avlägsnas eller kvistas genom väghållningsmyndighetens försorg. I samband med beslutet får länsstyrelsen meddela de föreskrifter som behövs (53 § väglagen [1971:948]).

En bestämmelse om rätt att ta bort växtlighet på annans fastighet finns även i 51 § anläggningslagen (1973:1149).

## **Boverket rapport 2015:32 Ovärdade tomter och förfallna byggnader**

Boverket har på uppdrag av regeringen utrett de problem med ovärdade tomter och förfallna byggnader som finns framför allt i glesbygdskommuner (rapport 2015:32 Ovärdade tomter och förfallna byggnader). I uppdraget har också ingått att analysera om det finns anledning att förtydliga eller förändra regelverket för hur vegetation får växa, framför allt på småhusfastigheter.

När det gäller en reglering av lös egendom och växtlighet anför Boverket följande.

Under arbetet med uppdraget har Boverket vid flera tillfällen haft anledning att fundera över om det överhuvudtaget är lämpligt att reglera lös egendom och växtlighet i plan- och bygglagstiftningen. Frågan har framförallt uppkommit när Boverket tittat närmare på tillsynen över störande växtlighet och egendom på tomter och de svårigheter som byggnadsnämnderna har att hantera detta.

Plan- och bygglagstiftningen innehåller i huvudsak regler om mark och byggnadsverk. Det är i princip endast när det gäller tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader som det finns krav som rör lös egendom och växtlighet. De tekniska egenskapskraven på byggnadsverk avser däremot inte lös egendom.

Lös egendom och växtlighet är till skillnad mot mark och byggnadsverk betydligt mer föränderlig till sin förekomst och karaktär. Det är därför svårt att reglera placering och utformning av växtlighet och lös egendom, vilket gör att de nuvarande kraven på vård och skötsel för tomter är svåra att tillämpa när det gäller växtlighet och lös egendom.

Bortsett från krav som syftar till att begränsa risk för olycksfall handlar kraven på växtlighet och lös egendom i bruksskedet om att det inte ska uppkomma betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken. När

det gäller omgivningen är det fråga om störningar som i stor utsträckning även regleras i annan offentlighetslagstiftning, framförallt miljöbalken, och i civilrättslig lagstiftning, framförallt jordabalken. Boverket anser att det finns skäl att överväga om det är möjligt att lyfta ut regleringen av växtlighet och lös egendom på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader från plan- och bygglagstiftningen och koncentrera den till och precisera den i annan lagstiftning.

Enligt uppgift från Näringsdepartementet bereds rapporten inom Regeringskansliet.

### Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan har Boverket på uppdrag av regeringen bl.a. analyserat om det finns anledning att förtydliga eller förändra regelverket för hur vegetation får växa, framför allt på småhusfastigheter. Rapporten bereds inom Regeringskansliet. Utskottet anser att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen.

Motionsyrkandet bör därför avslås.

## Förköpslag

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att införa en förköpslag.  
Jämför reservation 11 (V).

### Motionerna

I partimotionerna 2016/17:1736 yrkande 4 och 2017/18:2344 yrkande 7 föreslår Jonas Sjöstedt m.fl. (V) ett tillkännagivande om att det bör införas en ny 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 för 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.

Mathias Tegnér (S) anför i motion 2016/17:1139 bl.a. att den kommunala samhällsplaneringen förlorade ett viktigt verktyg 2010 när den kommunala förköpsrätten avskaffades. Avskaffandet av förköpslagen föregicks av att lagen utvärderades av Boverket. I utvärderingen konstaterade Boverket att lagen behövde förenklas men inte avskaffas. För att klara bostadsförsörjningsansvaret och en god samhällsplanering, bör ett

återinförande av den kommunala förköpsrätten övervägas, exempelvis i form av Boverkets förslag. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Även Niklas Karlsson m.fl. (S) anser i motion 2016/17:2819 att ett införande av en ny förenklad förköpslag med ett begränsat tillämpningsområde i enlighet med Boverkets förslag bör 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 fastighetsöverlåtelse 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.

## **Tidigare behandling**

Motionsyrkanden om att införa en ny förköpslag behandlades senast av utskottet våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Utskottet anförde då följande.

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.

Riksdagen följde utskottets förslag.

### Utskottets ställningstagande

Utskottet anser liksom tidigare att det är angeläget att kommunernas behov av mark för tätbebyggelse kan tillgodoses, inte minst för att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. Även om förköpslagen hade ett sådant syfte kom den dock endast att i mycket begränsad utsträckning användas för detta ändamål. Lagen ansågs bl.a. vara svår att tillämpa och dessutom leda till olägenheter för säljare och köpare av vissa fastigheter. Förköpslagen upphörde att gälla vid utgången av april 2010. Utskottet står fast vid sin uppfattning att det inte är motiverat att återinföra en lag om en kommunal förköpsrätt. Motionsyrkandena bör därför avslås.

### Jordförvärvslagstiftningen

#### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om jordförvärvslagstiftningen.

Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 12 (C, KD).

### Motionerna

I kommittémotion 2017/18:3855 anför Eskil Erlandsson m.fl. (C) bl.a. att jordförvärvslagen ibland lyfts fram som ett hinder vid ägarskiften då lagen hindrar juridiska personer från att köpa mark från enskilda markägare. Motionärerna känner en mycket stor oro över att en ändring i jordförvärvslagen skulle leda till svårigheter för exempelvis unga att hävda sig gentemot bolag vid köp av fastigheter. Motionärerna ser därför inte ett behov av ändringar i jordförvärvslagen som skulle göra det möjligt för juridiska personer som större bolag att köpa mark. Motionärerna föreslår ett tillkännagivande om att verka för att behålla jordförvärvslagets nuvarande

bestämmelser om juridiska personers möjligheter att förvärva egendom (yrkande 34).

Även Magnus Oscarsson m.fl. (KD) anser i kommittémotion 2017/18:3426 att jordförvärvslagens nuvarande bestämmelser ska behållas. Motionärerna anför bl.a. att de inskränkningar i äganderätten som jordförvärvslagen innebär har funnits motiverade för att åstadkomma mer rationella brukningsenheter inom jord- och skogsbruket, för att upprätthålla balansen mellan olika ägarkategorier och för att gynna bosättning och sysselsättning i glesbygd. De fysiska personernas ägande och brukande av jorden har visat sig vara framgångsrikt för ansvarstagande, innovationskraft och näringslivsutvecklingen på landsbygden. Jordförvärvslagen bör därför inte ändras. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 23).

I motion 2017/18:270 anser Staffan Danielsson och Solveig Zander (båda C) att det har ett stort värde att dagens enskilda ägande av åker- och skogsmark inte minskar. Enligt motionärerna bör regeringen se till att jordförvärvslagens bestämmelser följs, och att tillämpningen av lagen görs mer transparent. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Dennis Dioukarev (SD) föreslår i motion 2016/17:268 ett tillkännagivande om att utreda jordförvärvslagstiftningen för att möjliggöra för aktiebolag att förvärva mark. Även länsstyrelsernas prövningsrätt av fastighetsförvärv inom jord- och skogsbruk bör utredas.

## **Jordförvärvslagen**

Jordförvärvslagen (1979:230) innehåller bestämmelser om tillstånd till förvärv (bl.a. köp, byte och gåva) av lantbruksegendom (skogbruks- och jordbruksfastigheter). Förvärvstillstånd krävs när förvärvet avser egendom i glesbygd eller i omarronderingsområden eller om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo (4 §). Kravet på förvärvstillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd och omarronderingsområden gäller såväl fysiska som juridiska personer.

En fysisk person som förvärvar egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde behöver inte förvärvstillstånd om personen sedan minst ett år är folkbokförd inom den kommun där egendomen är belägen (5 §).

En juridisk person får lämnas förvärvstillstånd om förvärvaren avstår lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet och avståendet sker till en fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål. Motsvarande gäller om förvärvaren kan antas komma att göra eller under de fem närmast föregående åren har gjort sådana avståenden.

Utöver detta får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller om förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs.

Tillstånd får också lämnas om förvärvet sker från en annan juridisk person än ett dödsbo eller om det annars finns särskilda skäl (6 §).

Tillstånd till förvärv av egendom i glesbygd få vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Detta gäller dock inte om förvärvaren gör sannolikt att han eller hon inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten. Tillstånd till förvärv av egendom i omarronderingsområde får vägras, om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen (7 §).

## Frågesvar

Statsrådet Sven-Erik Bucht anförde följande den 31 maj 2017 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2016/17:1440) om vad utgångspunkten är för översynen av jordförvärvslagen och när regeringen kan förväntas lägga fram ett förslag till ny lagstiftning på riksdagens bord.

Svenskt jordbruk har stor potential att bidra till jobb och hållbar tillväxt på svenska landsbygder. Det är en av de viktigaste utgångspunkterna i Sveriges första livsmedelsstrategi som lades på riksdagens bord den 30 januari 2017. När nu regeringen går från ord till handling, tar vi oss an de olika utmaningarna som finns för svenskt jordbruk och hela den svenska livsmedelskedjan. Ett exempel rör frågan om lagstiftningens roll för strukturutvecklingen av svenskt jordbruk.

Konkurrenskraftsutredningen gjorde bedömningen att jordförvärvslagen i dess nuvarande utformning, har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk genom att försvåra extern kapitalförsörjning. Dagens jordförvärvslag antogs 1979 och stiftades utifrån den tidens rådande omständigheter. Idag driver många lantbrukare företag som är betydligt större än då och enligt Konkurrenskraftsutredningen finns det tecken på att nuvarande lagstiftning om jordförvärv och arrende hämmar företagsutvecklingen på svenska landsbygder.

Detta behöver regeringen undersöka ytterligare och inhämta mer kunskap om. Regeringen avser att genomföra ett brett analysuppdrag om jordförvärvslagen som omfattar såväl skogsbruk som jordbruk. Syftet är att studera lagens effekter, såväl positiva som negativa för företagsutveckling inom de gröna näringarna. Vi vill också studera hur nuvarande lag påverkar aktivt brukande av jorden, sysselsättning och bosättning på landsbygden. I det här uppdraget kommer inte ingå att lämna lagstiftningsförslag.

Först efter denna noggranna analys kommer regeringen ta ställning till om och på vilket sätt specifika lagstiftningsförändringar bör utredas.

Det är viktigt för mig att tydliggöra att regeringen inte tar lätt på förändringar av lagstiftningen om jordförvärv och arrende. Det finns många olika värden och faktorer som vi måste ta hänsyn till. Att ta fram kunskap om lagens effekter är en viktig grund för såväl näringen som ansvariga politiker för en framåtsyftande dialog.



## **Uppdrag till Sveriges lantbruksuniversitet att analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen**

Regeringen gav den 15 juni 2017 Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och i jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv (dnr. N2017/04215/JM). Analysen ska beskriva jordförvärvs- och arrendelagstiftningens påverkan på företagens möjlighet till utveckling, deläggande, generationsväxlingar, kapitalförsörjning och investeringsklimatet inom jord- och skogsbruk samt möjligheten att välja mest lämplig företagsform.

Sveriges lantbruksuniversitet ska studera vilken påverkan lagstiftningen om jordförvärv och arrende har på marknaden för mark och förutsättningarna att utveckla marken som produktionsresurs. I detta ingår att analysera potentialen för avkastning från produktion i jämförelse med potentiell värdestegring i mark och hur det påverkar drivkrafterna att äga mark. Förhållandena på den svenska marknaden ska jämföras med relevanta länder där jordförvärv är mindre reglerade än den svenska, t.ex. Finland, Danmark och Baltikum.

Mot bakgrund av analysen av den nuvarande lagstiftningens påverkan på företagsutveckling och drivkrafterna för marknaden för mark, ska en analys även göras av lagstiftningens effekter på konkurrenskraft och möjlighet till ökad produktion, aktivt brukande, sysselsättning och boende på landsbygden samt natur- och kulturmiljövärden och sociala värden i odlingslandskapet och i skogen.

I uppdraget ingår inte att analysera effekterna av jordförvärvslagens bestämmelser om krav på förvärvstillstånd i omarronderingsområden.

I uppdraget ingår inte heller att lämna författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2018.

## **Utskottets ställningstagande**

Som redovisats ovan har regeringen gett Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att inom ramen för livsmedelsstrategin närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och i jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Analysen ska beskriva bl.a. jordförvärvslagstiftningens påverkan på företagens möjlighet till utveckling, deläggande, generationsväxlingar, kapitalförsörjning och investeringsklimatet inom jord- och skogsbruk samt möjligheten att välja mest lämplig företagsform. I uppdraget ingår inte att lämna författningsförslag. Statsrådet Sven-Erik Bucht förklarade i sitt frågesvar den 31 maj 2017 att regeringen först efter denna analys kommer att ta ställning till om och på vilket sätt specifika lagstiftningsförändringar bör utredas.

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

## Lagfartskapning

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår en motion om åtgärder mot lagfartskapning. Utskottet hänvisar bl.a. till ändrade rutiner hos Lantmäteriet.

### Motionen

I motion 2017/18:556 föreslår Olle Felten och David Lång (båda SD) ett tillkännagivande om att utreda förutsättningarna att skärpa rutinerna vid prövning av lagfartsärenden. Motionärerna redovisar ett antal åtgärder som de anser behöver vidtas och som gäller bl.a. säkra underskrifter, kontroll av betalning och kontroll av äktheten av gåvobrev och testamenten.

### 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). Den statliga lantmäterimyndigheten (Lantmäteriet) 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.

Lantmäteriet 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.

Myndigheten anger vidare att särskilda rutiner tillämpas när det i pågående ärenden kommer in påståenden om lagfartskapning eller när myndigheten av annan anledning uppmärksammar att ett förvärv kan vara ogiltigt. Dessa rutiner innebär bl.a. att en noggrann kontroll av förutsättningarna utförs i det enskilda fallet. Vid tveksamheter tas en personlig kontakt med ägaren av fastigheten för att klara ut om det verkligen är fråga om en giltig överlåtelse. Ärendet förs inte vidare förrän förutsättningarna klargjorts, och i de fall som man ser fortsatta brister beviljas inte ny lagfart.

Lantmäteriet är sedan 2016 ansluten till tjänsten Mina meddelanden där privatpersoner och företag kan ta emot post digitalt från myndigheter och kommuner. För att kunna använda tjänsten krävs e-legitimation. Bland annat får lagfarna ägare som är anslutna till Mina meddelanden information digitalt när ett ärende om ägandeförändring registreras.

Om en lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling har fastighetens rätta ägare rätt till skälig 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 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.

### **Tidigare behandling**

En motion om åtgärder för att förhindra lagfartskapningar behandlades av utskottet senast våren 2016 i betänkande 2015/16:CU15. Utskottet avstyrkte den då aktuella motionen med hänvisning till att det införts en skyldighet att underrätta den som angetts som överlåtare av en fastighet om att en lagfart beviljats för förvärvaren och att Villaägarnas Riksförbunds skrivelse var föremål för beredning. Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

I syfte att underlätta för den rätta ägaren att agera mot en lagfartskapning har det införts en skyldighet för inskrivningsmyndigheten att underrätta den som angetts som överlåtare av en fastighet om att lagfart har beviljats för förvärvaren. Lantmäteriet tillämpar dessutom särskilda rutiner när det i pågående ärenden kommer in påståenden om lagfartskapning eller då myndigheten av annan anledning uppmärksammar att ett förvärv kan vara ogiltigt. Bland annat tas vid tveksamheter en personlig kontakt med ägaren av fastigheten för att klara ut om det verkligen är fråga om en giltig överlåtelse. Det är också möjligt för lagfarna ägare att få information digitalt när ett ärende om ägandeförändring registreras. 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.

## Översyn av fastighetsmäklarlagen

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om fastighetsmäklarlagen. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete. Jämför reservation 13 (V).

### Motionerna

I partimotion 2017/18:2344 anser Jonas Sjöstedt m.fl. (V) att regeringen bör återkomma med förslag på åtgärder utifrån Konsumentverkets förslag i Konsumentrapporten 2017 (se nedan) för att öka transparensen och kontrollen i fastighetsmäklarbranschen och därigenom minska fuskets i branschen. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 32).

I motion 2016/17:2685 föreslår Cecilia Magnusson (M) ett tillkännagivande om att göra en översyn av fastighetsmäklarlagen. Motionären menar att det, mot bakgrund av att den nya fastighetsmäklarlagen varit i kraft sedan den 1 juli 2011 och med tanke på utvecklingen på bostadsmarknaden, bör göras en översyn av hur lagen fungerar. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I motion 2017/18:74 menar Markus Wiechel (SD) att regeringen bör se över möjligheten att införa lagstiftning om accepterat pris vid budgivning. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 1). Motionären anser även att mäklaren ska vara skyldig att redogöra för sin bedömning av bostadens marknadsvärde och att bedömningen ska medfölja i samband med försäljning, att budgivarens identitet ska säkerställas, att en avidentifierad budgivningslista ska lämnas till köpare och säljare innan avtalet skrivs under och betalning sker och att det tydligt ska framgå vem som ansvarar för en objektsbeskrivning. Tillkännagivanden föreslås i enlighet med detta (yrkandena 2–5). Vidare föreslår motionären tillkännagivanden om att regeringen bör inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp (yrkande 6) och om en reglering av budgivningsprocessen (yrkande 7).

### 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 gäller fysiska personers yrkesmässiga förmedling av fastigheter (inklusive bostadsrätter och hyresrätter). 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 iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen.

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, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även köparen få dokumentationen.

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. Mäklaren ska vidare ge en tilltänkt köpare som är konsument en beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). 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 åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen. Om det anses tillräckligt får Fastighetsmäklarinspektionen i stället bl.a. meddela en varning eller erinran. Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

En fastighetsmäklare som åsidosätter sina skyldigheter kan bli skadeståndsskyldig.

## **Civilutskottets uppföljning**

Civilutskottet beslutade i juni 2015 att göra en uppföljning av om den nya fastighetsmäklarlagen har fått avsedd effekt. Resultatet redovisades i november 2016 i rapporten 2016/17:RFR2. Uppföljningen visar bl.a. på följande iakttagelser:

- Av uppföljningen framgår det att andelen säljare och köpare som anlitar en mäklare har ökat något jämfört med Riksrevisionens enkätundersökning 2006. Andelen konsumenter som anser att mäklaren inte

förmedlat affären på ett korrekt sätt har minskat något sedan undersökningen från 2006. Andelen missnöjda konsumenter har minskat för alla konsumentkategorier, dvs. säljare och köpare av småhus och säljare av bostadsrätt. Den grundläggande utgångspunkten, vilken angavs i propositionen som föregick den nya lagen – att eftersträva ett bättre konsumentskydd i fastighetsmäklarsammanhang – kan därmed sägas delvis ha uppnåtts.

- Det är framför allt inom tre områden som uppfattningen finns att fastighetsmäklare inte har skött sitt uppdrag på ett korrekt sätt, nämligen felaktig information i marknadsföringen, användandet av lockpriser och att mäklaren inte upplevdes vara opartisk i sin relation mellan köparen och säljaren.
- Av uppföljningen framgår att det inte finns något starkt stöd för att införa en skyldighet för mäklare att i objektsbeskrivningen lämna uppgift om ett bedömt marknadsvärde. Uppföljningen visar också att det är svårt att lagstifta om lockpriser. I propositionen till den nya fastighetsmäklarlagen ansåg regeringen att eventuella problem med lockpriser i första hand ska hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed och god marknadsföringssed. Det kan konstateras att det inte har varit möjligt för FMI och Konsumentverket att fullt ut göra detta. Ansvaret för att lösa eventuella problem med att bostadsobjekt marknadsförs med hjälp av lockpriser har därför fallit tillbaka på fastighetsmäklarbranschen och de enskilda fastighetsmäklarna.
- Det framgår av uppföljningen att ett återkommande problem är att köparen inte förstår vidden av sin undersökningsplikt, trots att fastighetsmäklarlagen föreskriver att mäklaren skriftligen ska upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.
- Det råder en samsyn mellan å ena sidan FMI och å andra sidan branschorganisationerna om att fastighetsmäklarlagens bestämmelser behöver klargöras när det gäller förmedling av blivande bostäder som är under produktion. Under tidsperioden 2010–2014 ökade byggandet kraftigt i Sverige. En fortsatt ökning av nyproduktionen av bostadsrätter och småhus innebär att frågan om att säkerställa fastighetsmäklarlagens konsumentskydd ökar i betydelse. Av den anledningen skulle regeringen kunna överväga att närmare utreda denna fråga.
- Praxis har etablerats när det gäller upprättandet av budgivningslistan, och fastighetsmäklarbranschen anser att regeln till stora delar fungerar bra. Budgivningslistan i dess nuvarande utformning kan inte förhindra fiktiv budgivning. Det vore värdefullt med en utvärdering av om regeln har fungerat på avsett sätt, samt vilka för- och nackdelar som skulle följa av förändrade regler som säkerställer identiteten hos budgivarna.

## **Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden**

Regeringen gav den 1 oktober 2015 en särskild utredare i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I uppdraget ingick bl.a. att ta ställning till om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras. Utredningen, som antog namnet Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, överlämnade i april 2017 betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31).

Utredningen föreslår bl.a. att fastighetsmäklaren ska vara skyldig att i objektsbeskrivningen dels ange bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels ange om de till lägenheten hörande övriga utrymmen, t.ex. balkong eller takterrass, som säljaren nyttjar utgör en del av upplåtelsen eller inte.

Vidare anför utredningen att det även kan uppmärksammas att fastighetsmäklare inte bara anlitas för att förmedla försäljning av befintliga bostadsrätter, utan även i stor utsträckning för att hitta blivande bostadsrättshavare till nyproducerade lägenheter, vilka då i många fall inledningsvis tecknar för dem bindande förhandsavtal med föreningen. Vid köp av en bostad som ännu inte finns utan är på planeringsstadiet ställs särskilda krav på fastighetsmäklaren och mäklarens kunskaper. Nuvarande fastighetsmäklarlag är inte helt anpassad efter att tillämpas vid förmedling av nyproduktion, och lagen kan därför behöva kompletteras med särskilda bestämmelser för denna typ av förmedling. Utredningen noterar således här ett vidare utredningsbehov.

Enligt uppgift från Justitiedepartementet bereds utredningsbetänkandet för närvarande inom Regeringskansliet.

## **Konsumentrapporten 2017**

I Konsumentrapporten 2017 har Konsumentverket, på regeringens uppdrag, särskilt belyst fastighetsmäklarområdet. Konsumentverket anför att i arbetet med de belysningar som gjorts i rapporten har verket sammanställt befintlig kunskap om konsumenternas situation, vilka problem de stöter på och hur omfattande problemen är. Konsumentverket har försökt analysera orsakerna till problemen och så långt som möjligt peka ut vad som borde göras för att förbättra situationen. Ambitionen har inte varit att ta fram detaljerade åtgärdsförslag utan att hålla lösningarna på en mer översiktlig nivå. Lösningarna är riktade både till konsumenterna och till marknaden och är inte begränsade till det konsumentpolitiska området. Konsumentverket har även eftersträvat att så långt som möjligt förankra underlaget, slutsatser och förslag med externa parter som andra myndigheter, branschföreträdare, ideella organisationer m.fl.

I rapporten lämnar Konsumentverket bl.a. följande förslag på åtgärder inom fastighetsmäklarområdet som verket tror skulle kunna förbättra konsumenternas situation på marknaden:

- Inrätta en branschfinansierad konsumentbyrå för bostadsköp.
- Ge Fastighetsmäklarinspektionen möjlighet att utöva tillsyn över mäklarföretagen.
- Fastighetsmäklarinspektionen bör få rätt att utfärda föreskrifter.
- Viktig information om bostaden bör lämnas tidigt till alla spekulanter och inte bara till köpare eller tilltänkt köpare.
- Det bör framgå vem som svarar för informationen i objektsbeskrivningen.
- Problemen med lockpriser behöver åtgärdas, och Konsumentverket tror att ett steg i rätt riktning vore att mäklarna angav ett bedömt marknadsvärde vid annonsering av bostäder.
- Överväg om det finns behov av att reglera budgivningsprocessen.
- Mäklaren bör kontrollera budgivares identitet.
- Mäklaren ska lämna över budgivningslista innan köpare och säljare skriver bindande avtal och betalning sker.
- Aidentifierad budgivningslista bör lämnas över till samtliga deltagare i budgivningen.
- Anpassa fastighetsmäklarlagen så att den passar vid förmedling av bostäder som ännu inte är uppförda.

Enligt uppgift från Finansdepartementet analyseras rapporten för närvarande inom Regeringskansliet.

### **2017 års fastighetsmäklarutredning**

I syfte att förbättra förutsättningarna för en sund och väl fungerande fastighetsmäklarbransch gav regeringen den 24 maj 2017 en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen och stå under tillsyn (dir. 2017:55). I uppdraget ingår att

- lämna förslag på ett ändamålsenligt system med registreringsplikt för fastighetsmäklarföretagen
- ta ställning till vilka krav som ska ställas på företagen när de bedriver verksamhet (god fastighetsmäklarsed)
- lämna förslag på regler om tillsyn och ingripanden
- analysera och ta ställning till samspelet mellan reglerna för företagen och fastighetsmäklarna.

I uppdraget ingår även att se över fastighetsmäklarlagen i syfte att förbättra möjligheterna till elektronisk kommunikation.

Uppdraget ska redovisas senast den 26 juli 2018.



## Utskottets ställningstagande

Som redovisas ovan har utskottet låtit göra en uppföljning av om den nya fastighetsmäklarlagen har fått avsedd effekt. Resultatet redovisades i november 2016 i rapporten 2016/17:RFR2.

I Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknadens uppdrag har ingått att ta ställning till om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras. Utredningen föreslår i denna del att fastighetsmäklaren ska vara skyldig att i objektsbeskrivningen dels ange bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels ange om de till lägenheten hörande övriga utrymmen, t.ex. balkong eller takterrass som säljaren nyttjar, utgör en del av upplåtelsen eller inte. Utredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

I syfte att förbättra förutsättningarna för en sund och väl fungerande fastighetsmäklarbransch har regeringen gett en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen och stå under tillsyn. Uppdraget ska redovisas senast den 26 juli 2018.

Konsumentverket har på uppdrag av regeringen i Konsumentrapporten 2017 särskilt belyst fastighetsmäklarområdet. I rapporten lämnar Konsumentverket förslag på ett antal åtgärder som verket tror skulle kunna förbättra konsumenternas situation på marknaden. Rapporten analyseras för närvarande inom Regeringskansliet.

Genom det redovisade arbetet får önskemålen i motionen om en översyn av fastighetsmäklarlagen i allt väsentligt anses tillgodosedda.

När det gäller övriga motionsyrkanden anser utskottet att det pågående arbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida.

Motionerna 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 14 (V).

## Motionerna

I kommittémotion 2016/17:2474 yrkande 17 föreslår Håkan Svenneling m.fl. (V) ett tillkännagivande om att regeringen bör lämna förslag till lagstiftning som innebär att fideikommissen slutligen avskaffas.

I motion 2016/17:904 föreslår Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S) ett tillkännagivande om att fideikommissen ska avskaffas utan möjligheter till undantag.

## 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 förstfödsrätt. 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. Enligt huvudregeln ska fideikommiss upphöra när den som vid lagens ikraftträdande – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. Enligt uppgift från Fideikommissnämndens kansli återstår ett tjugotal fideikommiss (hälften med fast egendom), varav tre 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, bl.a. våren 2014 (bet. 2013/14:CU18) och senast våren 2016 (bet. 2015/16:CU15). Utskottet avstyrkte de då aktuella motionsyrkandena, och riksdagen följde utskottets förslag. Våren 2014 anförde utskottet att fideikommissen är under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag och att det saknas skäl att frånga denna ordning

Utskottet stod 2016 fast vid detta ställningstagande.

## 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.

### Motionen

I motion 2016/17:2710 föreslår Peter Jeppsson m.fl. (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) visar 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 allmännas 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 alltjämt 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 utskottets förslag.

Utskottet har därefter bl.a. hösten 2011 (bet. 2011/12:CU9), våren 2014 (bet. 2013/14:CU18) och senast våren 2016 (bet. 2015/16:CU15) behandlat motionsyrkanden om friköp av historiska arrenden. De då aktuella motionsyrkandena avstyrktes, och riksdagen följde utskottets förslag.

## **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 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. Arrende, punkt 2 (M)

av Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord-Toftby (M) och Lars Beckman (M).

### *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 motionerna

2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 3,

2016/17:3173 av Jonas Jacobsson Gjörtlér m.fl. (M) yrkande 2,

2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 2 och

2017/18:3345 av Jonas Jacobsson Gjörtlér m.fl. (M) yrkande 8,

bifaller delvis motionerna

2016/17:1528 av Gunilla Nordgren (M) och

2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 11 och

avslår motionerna

2016/17:2435 av Markus Wiechel (SD) och

2017/18:3338 av Markus Wiechel (SD).

### *Ställningstagande*

En stor del av jordbruksverksamheten i Sverige bedrivs på arrenderad mark. Möjligheten att arrendera mark är viktig för det svenska jordbrukets funktion och produktivitet. Dessvärre är arrendelagstiftningen till vissa delar föråldrad. Det har gjort att ettåriga sidoarrenden, som inte omfattas av besittningsskydd för arrendatorn, ökat i antal. I stor utsträckning beror det på att markägarna inte vill riskera att förlora rådigheten över sin mark och vill undvika att komma i konflikt med arrendatorerna. En stor del av dessa ettåriga arrendeavtal förlängs. Detta är inte optimalt eftersom både markägaren och arrendatorn försätts i en osäker situation.

Tomträtts- och arrendeutredningen föreslog i sitt slutbetänkande (SOU 2014:32) att även ettåriga sidoarrenden ska omfattas av ett mått av besittningsskydd. Det skulle visserligen kunna bidra till att stärka långsiktigheten i de arrendeavtal som ingås men låser samtidigt fast det svenska jordbruket i en föråldrad struktur för ägande och brukande. Om det svenska lantbruket och livsmedelsproduktionen ska stärkas, behöver i stället reglerna för arrende moderniseras, marknadsanpassas och bli mer flexibla i förhållande till den strukturrationalisering som sker i lantbruket, både i Sverige

och internationellt. En sådan förändring av reglerna bidrar också till en större långsiktighet i arrendeförhållandena. På sikt kan även arrendelagstiftningen i stort behöva ses över och kompletteras med ett större mått av avtalsfrihet. Vi anser därför att regeringen bör skynda på beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande och snarast återkomma till riksdagen med lagförslag som innebär att upp till femåriga avtal om sidoarrenden som ingås från 2019 och framåt ska omfattas av avtalsfrihet i fråga om besittningsskydd och arrendeavgift.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2016/17:3142 yrkande 3, 2016/17:3173 yrkande 2, 2017/18:3216 yrkande 2 och 2017/18:3345 yrkande 8 och delvis bifall till motionerna 2016/17:1528 och 2016/17:1821 yrkande 11. Övriga motioner bör avslås.

## **2. Arrende, punkt 2 (SD)**

av Roger Hedlund (SD) och Mikael Eskilander (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 2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 11, bifaller delvis motionerna 2016/17:1528 av Gunilla Nordgren (M), 2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 3, 2016/17:3173 av Jonas Jacobsson Gjörtler m.fl. (M) yrkande 2, 2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 2 och 2017/18:3345 av Jonas Jacobsson Gjörtler m.fl. (M) yrkande 8 och avslår motionerna 2016/17:2435 av Markus Wiechel (SD) och 2017/18:3338 av Markus Wiechel (SD).

### *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 arrendeaftalet. Det kan också leda till att jordägaren inte vill ingå arrendeaftal 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.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2016/17:1821 yrkande 11 och delvis bifall till motionerna 2016/17:1528, 2016/17:3142 yrkande 3, 2016/17:3173 yrkande 2, 2017/18:3216 yrkande 2 och 2017/18:3345 yrkande 8. Övriga motioner bör avslås.

### **3. Tomträtt, punkt 3 (KD)**

av Caroline Szyber (KD).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 19 och  
avslår motionerna  
2016/17:1554 av Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M) yrkande 2  
och  
2017/18:2830 av Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M) yrkande 1.

#### *Ställningstagande*

Tomträttsinstitutet infördes i Sverige i början av 1900-talet som en lösning för mindre bemedlade så att de kunde bygga hus även om de inte hade råd att köpa den mark som huset skulle stå på. Tomträten kan dock fortfarande göra det möjligt för människor att ha råd med ett eget boende.

Under alliansregeringen tillsattes Tomträtts- och arrendeutredningen som i delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71) presenterade ett antal förslag för att modernisera tomträten. Bland annat föreslog utredningen att avgälden ska justeras varje år. För småhustomträternas del föreslogs

treåriga värderingsintervall. Utredningen föreslog också att en generell avgäldsränta ska anges i lag. Avgäldsräntan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realräntan och uppgå till 2,75 procent.

Jag anser att tomträtter för bostadsändamål kan bli attraktivare och tryggare som upplåtelseform om avgäldsperioderna och nivån på avgäldsräntan justeras i enlighet med utredningens förslag.

Tomträts- och arrendeutredningen överlämnade sitt delbetänkande i oktober 2012. Regeringen har dock ännu inte presenterat något konkret förslag om hur man avser att gå vidare i denna viktiga fråga. Statsrådet Helén Fritzon uppgav i januari 2018 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2017/18:645) om huruvida hon tänker ta några initiativ för att modernisera de villkor som styr tomträtsavgälder bl.a. att regeringen bedriver ett aktivt beredningsarbete och att Regeringskansliet under 2017 höll ett möte med vissa särskilt berörda myndigheter och organisationer om den fortsatta inriktningen på arbetet. Statsrådet förklarade att de synpunkter som framfördes vid mötet för närvarande analyseras inom Regeringskansliet. Statsrådet redovisade däremot inte någon tidsplan för när detta beredningsarbete beräknas vara avslutat och om något förslag kan förväntas.

Jag anser att regeringen bör skynda på beredningsarbetet och utan ytterligare dröjsmål återkomma med lagförslag som innebär att avgäldsperioderna och nivån på avgäldsräntan bestäms i enlighet med de förslag som lämnats av Tomträts- och arrendeutredningen.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2017/18:3652 yrkande 19. Övriga motionsyrkanden bör avslås.

#### **4. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (M, C, L, KD)**

av Caroline Szyber (KD), Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord-Toftby (M), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M) och Robert Hannah (L).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna  
 2016/17:347 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C),  
 2016/17:2984 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,  
 2016/17:3119 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 13,  
 2017/18:257 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C),  
 2017/18:2000 av Sten Bergheden (M),  
 2017/18:3484 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,  
 2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 27 och

2017/18:3758 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 19 och bifaller delvis motionerna  
2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 12,  
2017/18:516 av Lars Beckman (M),  
2017/18:2690 av Patrik Björck m.fl. (S) och  
2017/18:3233 av Cecilia Widegren (M).

### *Ställningstagande*

I Sverige finns det i dag ett mycket stort antal samfällighetsföreningar som har behov av att ompröva sina gemensamhetsanläggningar och få aktuella andelstal. Behovet är särskilt stort när det gäller vägföreningar. Enligt en kartläggning som Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) gjort skulle minst 5 000 lantmäteriförrättningar behöva göras varje år för att åtgärda felaktigheterna i andelstalen. Trots detta är det endast en liten del av gemensamhetsanläggningarna 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 REV förekommer det i stället att samfällighetsföreningar fattar egna frivilliga beslut om andelstal för att fördela kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande, utan att dessa godkänns av Lantmäteriet. 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 (Finlandsmodellen). Enligt Finlandsmodellen är det samfällighetsföreningarna själva som beslutar om andelstal och omprövar dessa. Det är också samfällighetsföreningarna själva som för register över andelstalen.

En övergång till en liknande enklare modell i Sverige där samfällighetsföreningarna själva beslutar om andelstal skulle skapa bättre förutsättningar för att i framtiden anpassa andelstalen i gemensamhetsanläggningar till ändrade förhållanden. Den enskildes rättssäkerhet skulle exempelvis kunna garanteras genom bl.a. införandet av krav om att samfällighetsföreningarnas beslut om ändrade andelstal ska fattas med kvalificerad majoritet och godkännas av Lantmäteriet. En ordning som i större utsträckning överlåter åt samfällighetsföreningarna att själva fatta beslut i frågor om andelstal skulle även frigöra Lantmäteriets resurser.

REV har i skrivelser till regeringen föreslagit att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen och lämnat förslag på hur en sådan ändrad lagstiftning kan utformas. Förslagen bygger delvis på Finlandsmodellen. REV:s förslag om regelförändringar bereds sedan flera år tillbaka inom

Regeringskansliet. Statsrådet Heléne Fritzon har i frågesvar, senast i januari 2018 (se fr. 2017/18:57 och 2017/18:524) inte att kunnat säga om – eller när – en förändring av reglerna bör genomföras.

Vi anser att regeringen skyndsamt bör tillsätta en utredning som ska lägga fram förslag om hur en lagstiftning som innebär att samfällighetsföreningar själva kan besluta om ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar närmare ska utformas. Utredningen bör i sitt arbete beakta REV:s förslag.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2016/17:347, 2016/17:2984 yrkande 1, 2016/17:3119 yrkande 13, 2017/18:257, 2017/18:2000, 2017/18:3484 yrkande 1, 2017/18:3652 yrkande 27 och 2017/18:3758 yrkande 19 och delvis bifall till övriga motioner.

## **5. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (SD)**

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

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion  
2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 12 och  
bifaller delvis motionerna  
2016/17:347 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C),  
2016/17:2984 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,  
2016/17:3119 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 13,  
2017/18:257 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C),  
2017/18:516 av Lars Beckman (M),  
2017/18:2000 av Sten Bergheden (M),  
2017/18:2690 av Patrik Björck m.fl. (S),  
2017/18:3233 av Cecilia Widegren (M),  
2017/18:3484 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,  
2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD) yrkande 27 och  
2017/18:3758 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 19.

### *Ställningstagande*

Många samfällighetsföreningar har behov av att ompröva sina gemensamhetsanläggningar och få aktuella andelstal. Behovet är särskilt stort när det gäller vägföreningar. Trots detta är det endast ett litet antal gemensamhetsanläggningar som erhåller nya andelstal genom omprövningsförrättningar eller överenskommelser enligt anläggningslagen.

Skälet till detta är i stor utsträckning att en prövning enligt de nuvarande bestämmelserna är både kostsam och tidskrävande.

I Finland är det samfällighetsföreningarna själva som beslutar om andelstal och omprövar dessa. Samfälligheterna för också själva register över andelstalen. Jämfört med det svenska förfarandet, där Lantmäteriet beslutar om andelstal och för in dessa i fastighetsregistret, innebär den finska modellen stora kostnadsbesparingar och förenklingar.

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) har i skrivelser till regeringen föreslagit att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen. REV:s skrivelser bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Enligt vår mening är det hög tid att det införs ett förenklat förfarande för att ändra andelstalen. Vi anser därför att regeringen bör återkomma med ett lagförslag som innebär att samfällighetsföreningar själva kan besluta om ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2016/17:1821 yrkande 12 och delvis bifall till övriga motionsyrkanden.

## **6. Rätt att anordna cykelvägar, punkt 5 (L)**

av Robert Hannah (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna  
2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 45 och  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 44 och  
bifaller delvis motion  
2016/17:804 av Lotta Finstorp (M).

### *Ställningstagande*

Det förhållandet att gång- och cykelvägar inte kan anordnas inom ramen för väglagen om de saknar samband med allmän väg innebär att det är svårare att anlägga gång- och cykelstråk än vanliga vägar.

Markåtkomst vid byggande av cykelleder försvåras ofta av att enskilda markägare eller vägföreningar motsätter sig att marken upplåts till cykelleder. Det innebär ökade kostnader och försämrade användarnytta eftersom långa omvägar måste dras.

Redan 2002 föreslog Lantmäteriet i sin rapport Översyn av anläggningslagen att det bör införas en möjlighet för kommuner att anordna

gång- och cykelvägar, vandrings- och skoterleder, motionsspår och liknande anläggningar samt att en kommun ska kunna delta i en gemensamhetsanläggning. Båda förslagen tillstyrktes av flera remissinstanser.

Jag anser att behovet av goda gång- och cykelvägsförbindelser är lika relevant som behovet av goda vägförbindelser för motortrafik och stöder därför Lantmäteriets förslag när det gäller upplåtelse av en rätt för en kommun att anordna gång- och cykelvägar och kommunalt deltagande i en gemensamhetsanläggning.

En möjlighet att upplåta rätt för kommunerna att anordna gång- och cykelvägar har också förordats i betänkandena Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cykelperspektiv (SOU 2012:70) och Fossilfrihet på väg (SOU 2013:84). I det förstnämnda betänkandet anförs att behovet av att anlägga cykelvägar har ökat sedan Lantmäteriet upprättade sin rapport 2002, och att behovet är så tungt vägande ur allmän synpunkt att enskilda bör få tåla intrång i sina markägarintressen. Utredaren gjorde därför bedömningen att Lantmäteriets förslag borde genomföras i vart fall till den del det avser kommuners rätt att anordna cykelvägar och att det borde övervägas att även staten får motsvarande rättighet. I sitt remissvar över betänkandet angav Lantmäteriet att myndigheten inte hade ändrat uppfattning i fråga om behovet av en utvidgad rätt för bl.a. kommuner att anordna gång- och cykelvägar.

Mot bakgrund av det ovannämnda anser jag att det är anmärkningsvärt att regeringen valde att inte behandla frågan om kommuners möjlighet till markåtkomst för att anordna sammanhängande cykelleder i den nationella cykelstrategi som presenterades den 28 april 2017. Jag anser att det är angeläget att regeringen återkommer med förslag om att i anläggningslagen möjliggöra upplåtelse av en rätt för en kommun att nyttja en fastighet för att anordna eller använda gång- och cykelvägar samt att kommuner ges möjlighet att delta i en gemensamhetsanläggning.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2016/17:3192 yrkande 45 och 2017/18:3580 yrkande 44 och delvis bifall till motion 2016/17:804.

## **7. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (M)**

av Mats Green (M), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord-Toftby (M) och Lars Beckman (M).

### *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 motionerna 2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 6 och

2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 5,  
bifaller delvis motionerna  
2016/17:344 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),  
2016/17:1434 av Annika Qarlssoon och Fredrik Christensson (båda C) yrkande  
4,  
2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 10,  
2016/17:2011 av Kristina Yngwe och Eskil Erlandsson (båda C) yrkande 4,  
2017/18:245 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),  
2017/18:255 av Annika Qarlssoon och Fredrik Christensson (båda C) yrkande  
4 och  
2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 3 och  
avslår motionerna  
2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 43 och  
2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 46.

### *Ställningstagande*

Enligt den grundläggande bestämmelsen om enskildas egendomsskydd i 2 kap. 15 § regeringsformen är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Expropriationslagen innehåller regler om när en fastighet får tas i anspråk genom expropriation, men regler om när mark får tas i anspråk med tvång finns även i t.ex. anläggningslagen, ledningsrättslagen och fastighetsbildningslagen.

Vi anser att en fastighetsägare i dag har en förvånansvärt svag ställning när mark tas i anspråk med tvång för exempelvis kraftledningsdragningar. Enligt vår mening bör fastighetsägarens inflytande öka och ersättningen ligga på en skälig nivå. Det får bli regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ.

När det gäller motionsyrkandena om tomträttsshavares intressen vid upplåtelse av ledningsrätt anser vi i likhet med utskottsmajoriteten att det inte finns skäl för riksdagen att frångå sitt tidigare ställningstagande.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2016/17:3142 yrkande 6 och 2017/18:3216 yrkande 5 och delvis bifall till motionerna 2016/17:344, 2016/17:1434 yrkande 4, 2016/17:1821 yrkande 10, 2016/17:2011 yrkande 4, 2017/18:245, 2017/18:255 yrkande 4 och 2017/18:3855 yrkande 3. Övriga motionsyrkanden bör avslås.

## 8. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (SD)

av Roger Hedlund (SD) och Mikael Eskilandersson (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

2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 10,  
bifaller delvis motionerna

2016/17:344 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),

2016/17:1434 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande 4,

2016/17:2011 av Kristina Yngwe och Eskil Erlandsson (båda C) yrkande 4,

2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 6,

2017/18:245 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),

2017/18:255 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande 4,

2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 5 och

2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 3 och

avslår motionerna

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 43 och

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 46.

### *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 högspänningsledningar.

När det gäller motionsyrkandena om tomträtthavares intressen vid upplåtelse av ledningsrätt anser vi i likhet med utskottsmajoriteten att det inte finns skäl för riksdagen att frångå sitt tidigare ställningstagande.

Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2016/17:1821



yrkande 10 och delvis bifall till motionerna 2016/17:344, 2016/17:1434 yrkande 4, 2016/17:2011 yrkande 4, 2016/17:3142 yrkande 6, 2017/18:245, 2017/18:255 yrkande 4, 2017/18:3216 yrkande 5 och 2017/18:3855 yrkande 3. Övriga motionsyrkanden bör avslås.

## **9. 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

2016/17:344 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),

2016/17:2011 av Kristina Yngwe och Eskil Erlandsson (båda C) yrkande 4,

2017/18:245 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C) och

2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 3,

bifaller delvis motionerna

2016/17:1434 av Annika Qarlsöon och Fredrik Christensöon (båda C) yrkande 4,

2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 10,

2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 6,

2017/18:255 av Annika Qarlsöon och Fredrik Christensöon (båda C) yrkande 4 och

2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 5 och avslår motionerna

2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 43 och

2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 46.

### *Ställningstagande*

Vid utbyggnad av infrastruktur, t.ex. för ledningar och master, är det ofta nödvändigt att utnyttja annans mark. Samtidigt växer kraven på avkastning från mark för jord- och skogsbruk. Skogsbruk är en av landets viktigaste industribaser med ett väldigt högt exportnettovärde. I samband med infrastrukturutbyggnad uppstår inte sällan intressekonflikter mellan markägare och samhällets önskemål att kunna utnyttja marken för annat ändamål. Intressekonflikterna kommer inte att avta eftersom det moderna samhällets behov av mer mark för infrastrukturändamål ökar.

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

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

Vinstfördelningsutredningens betänkande Högre ersättning vid mastupplåtelser (SOU 2012:61) bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Enligt min mening bör dock regeringen tillsätta en ny utredning för att se över olika ersättningsformer vid ianspråktagande av privat mark för infrastrukturutbyggnad som exempelvis ledningsutbyggnad och master. En sådan utredning ska syfta till att öka incitamenten till användning av marksånal teknik.

När det gäller motionsyrkandena om tomträtthavares intressen vid upplåtelse av ledningsrätt anser jag i likhet med utskottsmajoriteten att det inte finns skäl för riksdagen att frångå sitt tidigare ställningstagande.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2016/17:344, 2016/17:2011 yrkande 4, 2017/18:245 och 2017/18:3855 yrkande 3 och delvis bifall till motionerna 2016/17:1434 yrkande 4, 2016/17:1821 yrkande 10, 2016/17:3142 yrkande 6, 2017/18:255 yrkande 4 och 2017/18:3216 yrkande 5. Övriga motioner bör avslås.

## **10. Expropriationsersättning m.m., punkt 6 (L)**

av Robert Hannah (L).

### *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  
 2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 43 och  
 2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 46 och  
 avslår motionerna  
 2016/17:344 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),  
 2016/17:1434 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande  
 4,  
 2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD) yrkande 10,  
 2016/17:2011 av Kristina Yngwe och Eskil Erlandsson (båda C) yrkande 4,  
 2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 6,  
 2017/18:245 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C),  
 2017/18:255 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande  
 4,  
 2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M) yrkande 5 och  
 2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 3.

### *Ställningstagande*

Genom ändringar i ledningsrättslagen, som trädde i kraft den 1 juli 2015, kan ledningsrätt numera upplåtas i en tomträtt i stället för som tidigare i den fastighet som är upplåten med tomträtt. Jag anser att lagändringarna i sig var önskvärda men att de inte tar tillräcklig hänsyn till de ojämna maktförhållandena mellan fastighetsägare och tomträttshavare.

De tomträtter som finns i Sverige är så gott som alltid upplåtna i fastigheter som ägs av kommuner, medan tomträttshavaren är småhusägare, bostadsrättsföreningar eller i vissa fall småindustrier. Vid en förrättning gällande ledningsrätt är både fastighetsägaren och tomträttshavaren sakägare. I ett förrättningsärende har dock kommunen i egenskap av planmyndighet ofta en intressegemenskap med den exploatör som ansöker om att få dra fram en ledning för t.ex. starkström eller fibernät eller en huvudledning för avlopp. Kommunen i egenskap av fastighetsägare kan därmed vid förrättningen vara benägen att tillgodose önskemålen från exploatören. I ett sådant läge kommer en tomträttshavare att ha små möjligheter att hävda sina intressen. Denna inbyggda obalans i maktförhållanden får inte leda till att kommunen och exploatören bildar en allians på bekostnad av enskilda tomträttshavare.

Jag anser därför att regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till kompletterande lagbestämmelser som möjliggör för tomträttshavare att vid en ledningsförrättning bättre hävda sina intressen när en kommun är fastighetsägare.

När det gäller motionsyrkandena som tar upp frågor om ersättningsregler och fastighetsägarens ställning delar jag utskottsmajoritetens bedömning med där anförda skäl att motionsyrkandena bör avslås.

Det jag nu anför bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2016/17:3192 yrkande 43 och 2017/18:3580 yrkande 46. Övriga motioner bör avslås.

## **11. 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  
2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 4 och  
2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 7 och  
bifaller delvis motionerna  
2016/17:1139 av Mathias Tegnér (S) och

2016/17:2819 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 för 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.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2016/17:1736 yrkande 4 och 2017/18:2344 yrkande 7 och delvis bifall till motionerna 2016/17:1139 och 2016/17:2819.

## **12. Jordförvärvslagstiftningen, punkt 9 (C, KD)**

av Caroline Szyber (KD) och Ola Johansson (C).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna 2017/18:3426 av Magnus Oscarsson m.fl. (KD) yrkande 23 och 2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C) yrkande 34, bifaller delvis motion

2017/18:270 av Staffan Danielsson och Solveig Zander (båda C) och  
avslår motion  
2016/17:268 av Dennis Dioukarev (SD).

### *Ställningstagande*

Konkurrenskraftsutredningen bedömer i sitt slutbetänkande (SOU 2015:15) att jordförvärvslagstiftningen har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk genom att försvåra extern kapitalförsörjning. Jordförvärvslagen lyfts även fram som ett hinder vid ägarskiften eftersom lagen begränsar juridiska personers möjlighet att förvärva mark från enskilda markägare.

Sveriges lantbruksuniversitet analyserar för närvarande på regeringens uppdrag hur jordförvärvslagstiftningen påverkar företagsutvecklingen i skogsbruks- och jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Statsrådet Sven-Erik Bucht förklarade i ett frågesvar den 31 maj 2017 att regeringen därefter kommer att ta ställning till om och på vilket sätt specifika lagstiftningsförändringar bör utredas.

De inskränkningar i äganderätten som jordförvärvslagen innebär har ansetts motiverade för att åstadkomma mer rationella brukningsenheter inom jord- och skogsbruket, för att upprätthålla balansen mellan olika ägarkategorier och för att gynna bosättning och sysselsättning i glesbygd. De fysiska personernas ägande och brukande av jorden har visat sig vara framgångsrikt för ansvars- tagande, innovationskraft och näringslivsutvecklingen på landsbygden. En ändring av jordförvärvslagen skulle exempelvis leda till svårigheter för unga att hävda sig gentemot bolag vid köp av lantbruksegendomar. Vi ser därför inte något behov av ändringar i jordförvärvslagen som skulle göra det lättare för juridiska personer som större bolag att köpa jordbruks- och skogsmark. De utmaningar som finns när det gäller kapitalförsörjningen inom jordbruket bör lösas genom förenklingar i andra regelverk. Enligt vår mening bör jordförvärvslagens nuvarande regler om juridiska personers förvärv av egendom behållas. Vi kan mot denna bakgrund inte heller se att det finns anledning att tillsätta en utredning i syfte att föreslå ändringar i lagen.

Vi anser att regeringen ska beakta våra synpunkter i det fortsatta arbetet med frågan.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna 2017/18:3426 yrkande 23 och 2017/18:3855 yrkande 34 och delvis bifall till motion 2017/18:270. Motion 2016/17:268 bör avslås.

### 13. Översyn av fastighetsmäklarlagen, punkt 11 (V)

av Nooshi Dadgostar (V).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 32 och avslår motionerna

2016/17:2685 av Cecilia Magnusson (M) och

2017/18:74 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1–7.

#### *Ställningstagande*

Konsumentverket har i Konsumentrapporten 2017 granskat fastighetsmäklarområdet och beskriver det som en av de mest problematiska marknaderna. Bostadsköp innefattar mycket pengar, och tempot på bostadsmarknaden är högt, vilket gör att det kan vara svårt för den enskilda köparen att fatta välgrundade beslut. Så kallade lockpriser gör att många deltar i budgivning utan egentliga utsikter att vinna, vilket pressar priset uppåt. För att komma till rätta med budgivning som skjuter i höjden föreslår Konsumentverket flera åtgärder, bl.a. att mäklare vid marknadsföringen av bostäder ska ange ett bedömt marknadsvärde. I dag gäller att mäklaren ska upprätta en förteckning över de bud som lämnas med uppgifter även om bl.a. budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för budet. Denna budgivningslista ska överlämnas till säljaren när uppdraget är slutfört. Om ett avtal ingås ska även köparen få budgivningslistan. Systemet har dock kritiserats för att inte i tillräcklig utsträckning garantera att fusk inte förekommer. Det är med de nuvarande reglerna möjligt för en budgivare att uppge ett falskt namn för att vara med och driva upp priset för att sedan dra sig ur budgivningen. Konsumentverket föreslår bl.a. att mäklaren bör kontrollera budgivares identitet och att en avidentifierad budgivningslista ska lämnas till alla budgivare.

Jag anser att det är angeläget att åtgärder vidtas för att komma till rätta med fusk och förbättra köparens situation inom fastighetsmäklarområdet. Jag välkomnar att regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och stå under tillsyn. En sådan ordning förordas även av Konsumentverket. Konsumentverket lämnar i Konsumentrapporten 2017 många bra förslag för ökad kontroll och transparens inom fastighetsmäklarområdet. Enligt min mening bör regeringen

återkomma med lagförslag som grundar sig på Konsumentverkets förslag. Regeringen bör vidare se över möjligheten att införa regler om bindande bud.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motion 2017/18:2344 yrkande 32. Övriga motioner bör avslås.

#### **14. 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 2016/17:904 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S) och 2016/17:2474 av Håkan Svenneling m.fl. (V) yrkande 17.

##### *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 första 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 tjugotal 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 fideikommisssegendom inte ges möjlighet att friköpa egendom som ingår i ett fideikommiss där förlängning medgetts.

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.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Ställningstagandet innebär ett bifall till motionerna.



BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

## Motioner från allmänna motionstiden 2016/17

*2016/17:24 av Emma Carlsson Löfdahl (L):*

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

*2016/17:109 av Jonas Eriksson (MP):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behov av förtydligande i lagstiftning om växtlighet på fastigheter och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:268 av Dennis Dioukarev (SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda jordförvärvslagen för att möjliggöra för aktiebolag att förvärva mark och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:344 av Anders Åkesson och Peter Helander (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.

*2016/17:347 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C):*

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

*2016/17:804 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 detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2016/17:904 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa systemet med fideikommiss utan undantag och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1104 av Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (båda M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra och förbättra synsättet på äganderätten och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1139 av Mathias Tegnér (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en moderniserad kommunal förköpsrätt och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1434 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 exploatör, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2016/17:1528 av Gunilla Nordgren (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en marknadsanpassad arrendelagstiftning för att stärka det svenska jordbrukets internationella konkurrenskraft och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1554 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.

*2016/17:1736 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):*

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en förköpslag och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:1821 av Anders Forsberg m.fl. (SD):*

10. 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 framdragnin 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 om att det behöver införas ett mindre starkt skydd för korta arrenden och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett förenklat förfarande som innebär att samfällighetsföreningar själva kan besluta om ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2011 av Kristina Yngwe och Eskil Erlandsson (båda C):*

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över olika ersättningsformer för intrång på privat mark för ianspråktagande till allmän infrastrukturutbyggnad och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2431 av Markus Wiechel (SD):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om icke hälsovådliga störningar och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2435 av Markus Wiechel (SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av jordabalken gällande arrende och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2474 av Håkan Svenneling m.fl. (V):*

17. 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.

*2016/17:2685 av Cecilia Magnusson (M):*

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

*2016/17:2710 av Peter Jeppsson m.fl. (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en laglig rätt till friköp av historiska arrenden och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2819 av Niklas Karlsson m.fl. (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att återinföra och förenkla förköpslagen och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2916 av Markus Wiechel (SD):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om icke hälsovådliga störningar och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:2984 av Per Åsling och Peter Helander (båda 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.

*2016/17:3119 av Anders Åkesson m.fl. (C):*

13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyndsamt utreda hur ett regelsystem inspirerat av Finland för ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i samfällighetsföreningar föreslaget av Riksförbundet Enskilda Vägar kan införas i Sverige och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3142 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M):*

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ökad avtalsfrihet i arrendelagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvångsinlösen av fastighet eller del av och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3173 av Jonas Jacobsson Gjörtler m.fl. (M):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ökad avtalsfrihet i arrendelagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.

*2016/17:3192 av Jan Björklund m.fl. (L):*

43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ledningsrättsärenden och tillkännager detta för regeringen.
45. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om anläggningslagen och gång- och cykelvägar och tillkännager detta för regeringen.

## Motioner från allmänna motionstiden 2017/18

*2017/18:74 av Markus Wiechel (SD):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en lagstiftning om accepterat pris och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att mäklarens bedömning av bostadens marknadsvärde ska medfölja i samband med försäljning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om säkerställd identitet på budgivare och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge ut en avidentifierad budgivningslista till köpare och säljare och tillkännager detta för regeringen.

5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tydliggöra ansvarig person för en objektbeskrivning och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av budgetgivningsprocessen och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:214 av Emma Carlsson Löfdahl (L):*

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

*2017/18:245 av Anders Åkesson och Peter Helander (båda C):*

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

*2017/18:255 av Annika Carlsson och Fredrik Christensson (båda C):*

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

*2017/18:257 av Anders Åkesson och Ola Johansson (båda C):*

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

*2017/18:270 av Staffan Danielsson och Solveig Zander (båda C):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att jordförvärvslagen bör efterlevas och att tillämpningen bör göras mer transparent och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:516 av Lars Beckman (M):*

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

*2017/18:556 av Olle Felten och David Lång (båda SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda förutsättningarna för att säkra äganderätten i samband med lagfartsärenden och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:1274 av Finn Bengtsson och Hans Rothenberg (båda M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra och förbättra synsättet på äganderätten och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2000 av Sten Bergheden (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förenklade regler inom lantmäteriområdet i syfte att använda myndighetens resurser bättre samt att minska handläggningstiderna och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2295 av Markus Wiechel (SD):*

5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om icke hälsovådliga störningar och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2344 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):*

7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en ny förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på åtgärder för att öka transparensen och kontrollen utifrån Konsumentverkets förslag för minskat fusk i fastighetsmäklarbranschen och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2690 av Patrik Björck m.fl. (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga en översyn av hanteringen av ändring av andelstal för enskilda vägar och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:2751 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.

*2017/18:2830 av Lars-Arne Staxäng och Finn Bengtsson (båda M):*

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

*2017/18:3216 av Ewa Thalén Finné m.fl. (M):*

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att upp till femåriga avtal om sidoarrenden, utan bostadshus, ska omfattas av avtalsfrihet och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvångsinlösen av fastighet eller del av fastighet och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3233 av Cecilia Widegren (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att Sverige inför den s.k. Finlandsmodellen i stället gällande förändring av andelstal i samfällighetsföreningar som både är enklare och billigare och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3272 av Roger Richtoff och Robert Stenkvist (båda SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om servitut för fastigheter inom bullerzoner och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3338 av Markus Wiechel (SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av jordabalken gällande arrende och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3345 av Jonas Jacobsson Gjörtler m.fl. (M):*

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ökad avtalsfrihet i arrendelagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3426 av Magnus Oscarsson m.fl. (KD):*

23. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att jordförvärvslagen inte bör ändras och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3484 av Per Åsling och Peter Helander (båda 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.

*2017/18:3580 av Jan Björklund m.fl. (L):*

44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om anläggningslagen och gång- och cykelvägar och tillkännager detta för regeringen.
46. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ledningsrättsärenden och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3652 av Caroline Szyber m.fl. (KD):*

19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att justera avgäldsperioderna och räntenivån på avgäldsräntan för tomträtter enligt kortare intervaller och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge vägföreningar möjlighet att själva ändra andelstal för fastigheter som ingår i föreningarna och tillkännager detta för regeringen.

*2017/18:3758 av Anders Åkesson m.fl. (C):*

19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyndsamt utreda hur ett regelsystem inspirerat av Finland för ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i samfällighetsföreningar föreslaget av Riksförbundet Enskilda Vägar kan införas i Sverige, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2017/18:3855 av Eskil Erlandsson m.fl. (C):*

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda olika ersättningsformer för intrång på privat mark vid ianspråktagande för allmän infrastrukturutbyggnad och tillkännager detta för regeringen.
34. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att behålla jordförvärvslagens skrivning om bolagsförbud i dess nuvarande form och tillkännager detta för regeringen.