



Fastighetsrätt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de motioner som väckts i fastighetsrättsliga frågor under den allmänna motionstiden 2010. Förslagen avser bl.a. jordabalkens felregler, tomträtt, bostadsarrende och expropriation.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns två reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	5
Inledning	5
Jordabalkens felregler	5
Tomträtt	6
Bostadsarrende	10
Störningsservitut m.m.	13
Förvaltning av samfälligheter	16
Expropriation	17
Skymmande vegetation	21
Fastighetsbildning	23
Jordförvärv m.m.	24
Tillgången till geodata	27
Fideikommiss	30
Friköp av historiska arrenden	31
Reservationer	33
1. Tomträtt, punkt 2 (S)	33
2. Bostadsarrende, punkt 3 (S, SD, V)	34
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	36
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2010	36

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Jordabalkens felregler

Riksdagen avslår motion 2010/11:C230.

2. Tomträtt

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C220 och 2010/11:C332.

Reservation 1 (S)

3. Bostadsarrende

Riksdagen avslår motion 2010/11:C284.

Reservation 2 (S, SD, V)

4. Störningsservitut m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C223, 2010/11:C256, 2010/11:C294, 2010/11:C323 och 2010/11:C341.

5. Förvaltning av samfälligheter

Riksdagen avslår motion 2010/11:C336.

6. Expropriation

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C222 yrkande 1, 2010/11:C274, 2010/11:C293 yrkandena 1–3 och 2010/11:C311 yrkande 2.

7. Skymmande vegetation

Riksdagen avslår motion 2010/11:C210.

8. Fastighetsbildning

Riksdagen avslår motion 2010/11:C311 yrkande 1.

9. Jordförvärv m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2010/11:C231 och 2010/11:C361.

10. Tillgången till geodata

Riksdagen avslår motion 2010/11:C246.

11. Fideikommiss

Riksdagen avslår motion 2010/11:C249.

12. Friköp av historiska arrenden

Riksdagen avslår motion 2010/11:C299.

Stockholm den 19 maj 2011

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Magdalena Andersson (M), Anti Avsan (M), Maria Abrahamsson (M), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Margareta Cederfelt (M), Jan Lindholm (MP), Otto von Arnold (KD), Carina Herrstedt (SD), Thomas Finnborg (M), Elin Lundgren (S), Lars Tysklind (FP), Ola Johansson (C), Amineh Kakabaveh (V) och Luciano Astudillo (S).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2010 och som gäller jordabalkens regler om fel vid köp av fast egendom, tomträtt, bostadsarrende, expropriation samt andra fastighetsrättsliga frågor. Förslagen i motionerna finns i *bilagan*.

Jordabalkens felregler

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av jordabalkens felregler.

Motionen

I motion 2010/11:C230 av Liselott Hagberg (FP) föreslås en översyn av jordabalkens felregler med syfte att minska antalet tvister i domstolarna. Översynen föreslås omfatta bl.a. frågorna om avvägning mellan köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter samt huruvida tiden för säljarens ansvar kan kortas. Enligt motionären bör en utvärdering ske av det i Danmark använda systemet vilket bygger på att säljaren låter utföra en besiktning som utgör en grundval för en försäkring som täcker fel i fastigheten. Översynen bör också omfatta besiktningsmannens ansvar.

Bakgrund

I 4 kap. jordabalken finns bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter vid köp av fast egendom. Bestämmelserna innebär sammanfattningsvis följande.

Köparen har rätt att göra prisavdrag om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Om det är fråga om ett fel av väsentlig betydelse har köparen rätt att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försumelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst (19 § första stycket).

En köpare får inte som fel åberopa en avvikelse som borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna vid köpet (19 § andra stycket).

Bristfälligheter i en fastighet som är av sådan karaktär att köparen inte haft anledning att räkna med dem och inte heller borde ha upptäckt dem vid en undersökning brukar kallas dolda fel.

Säljaren har ett ansvar för oriktiga uppgifter liksom ett ansvar för underlåtenhet att lämna köparen upplysningar om fastigheten.

Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter tillträdet, om inte preskriptionsavbrott sker dessförinnan (19 b §).

Utskottets ställningstagande

Motionsyrkanden som gällt en översyn av jordabalkens felregler har utskottet avstyrkt tidigare (se t.ex. bet. 2008/09:CU31). Utskottet ansåg då att de nuvarande reglerna utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och fann inte någon översyn av jordabalkens felregler påkallad. Riksdagen följde utskottet.

Utskottet anser fortfarande att de gällande reglerna utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och finner inte något behov av en översyn av jordabalkens felregler. Motionen avstyrks.

Tomträtt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om en översyn av reglerna om tomträtt. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 1 (S).

Motionerna

I motion 2010/11:C332 av Carina Moberg m.fl. (S) lämnas förslag om en modernisering av tomträttslagstiftningen med inriktning inte bara på dem som redan bor på mark som är upplåten med tomträtt utan också i syfte att fler ska kunna göra det i framtiden. Enligt motionen bör tomträttsreglerna innehålla någon form av generella skyddsregler mot oskäliga avgäldsökningar för att öka de boendes trygghet. I motionen uppmärksammas att kommunerna hanterar avgäldsfrågorna mycket olika.

Annelie Enochson (KD) föreslår i motion 2010/11:C220 en översyn och förenkling av lagreglerna om tomträttsavgäld. Översynen bör omfatta frågor om bl.a. årsvis reglerade avgäldsperioder, avgäldsräntan och dess storlek, införande av en kommunal avgift i stället för avgäld, uppräknings av avgälden med konsumentprisindex samt trygghetsaspekteter för tomträtts-havaren i form av t.ex. ett tak för avgäldsökningar och ett nationellt regelverk för värdering av mark.

Bakgrund

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

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för ett särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas också i fastigheter som tillhör stiftelser (2 §).

I tomträttsavtalet, som ska vara skriftligt, ska anges bl.a. ändamålet med upplåtelsen, avgäldsbeloppet och de närmare föreskrifter om fastighetens användning och bebyggelse som ska gälla (3 och 4 §§).

Tomträttshavarens rätt att överlåta tomträten får inte begränsas. Tomträttshavaren får bl.a. upplåta panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt i tomträten, och inte heller denna rätt får inskränkas (1 § andra stycket och 6 §).

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

Under en löpande avgäldsperiod får tomträttshavaren begära jämkning av avgälden, om tomträttsvärdet har minskat avsevärt, t.ex. till följd av ändrade byggbestämmelser (12 § andra stycket).

En tomträtt kan bringas att upphöra endast vid utgången av vissa upplåtelsetider 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 väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas. Perioderna ska dock alltid vara minst 20 år. Uppsägning av tomträten för upphörande får endast ske, 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 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 §).

Mål om omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösesumma prövas av mark- och miljödomstolen (23 §).

Tomträttsbestämmelserna i 13 kap. JB kompletteras i 21 kap. JB av bestämmelser om inskrivning av tomträtt, i 22 kap. JB om in-teckning i tomträtt och i 23 kap. JB om inskrivning i tomträtt av nyttjanderätt och servitut.

Även om tomträten till sin natur är lös egendom likställs den i många sammanhang med fast egendom. Det gäller bl.a. i utsökningsbalken och konkurslagen (1987:672). Även i skattehänseende jämföras tomträtt i huvudsak med fast egendom. Om tomträten avyttras ska vinsten beskattas eller förlusten dras av enligt samma regler som gäller för äganderätt. Tomträtsavgälden är avdragsgill enligt de regler som gäller för ränta, och tomträttshavaren betalar fastighetsskatt på samma sätt som om han eller hon ägde marken. Motsvarande gäller även i fråga om den kommunala fastighetsavgift som från 2009 års taxering har ersatt den statliga fastighetsskatten på bostäder (prop. 2007/08:27, bet. 2007/08:SKU10).

Framlagda förslag

Förslag om ändrade avgäldsregler har lagts fram dels av Tomträtskommittén i dess betänkande *Tomträtt* (SOU 1980:49), dels av 1988 års tomträtsutredning i dess betänkande *Tomträtsavgäld* (SOU 1990:23).

1988 års tomträtsutredning konstaterade att det nuvarande systemet har kommit att innebära kraftiga och språngvisa avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträttshavarna. Det förhållandet att bestämmelserna är så allmänt hållna och att domstolarnas beslut är svårförutsebara har lett till ett stort antal långdragna domstolsprocesser med omfattande utredningar och till stora kostnader, både för parterna och för samhället. Dessa problem är i huvudsak en följd av principerna för nuvarande ordning, dvs. långa avgäldsperioder med oförändrad avgäld och därefter avgäldsreglering genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall.

En tidigare regering har vid två tillfällen, 1997 och 1998, remitterat förslag om ändrade avgäldsregler till Lagrådet. Lagrådsremisserna har inte lett fram till någon proposition.

De motioner under senare år som gällt tomträtsinstitutet har främst avsett frågor om den avgäld tomträttshavaren ska betala till fastighetsägaren.

Frågesvar

I justitieminister Beatrice Asks svar på en ledamotsfråga den 2 juli 2008 uppmärksammas att de ovan nämnda utredningsförslagen mött kraftig kritik av företrädare för tomträttshavarna (fr. 2007/08:1391). I svaret anför hon vidare att försök har gjorts att fördjupa analysen av förslagets konsekvenser för enskilda tomträttshavare. Det har emellertid inte ansetts som en framkomlig väg att gå vidare med äldre förslag. Hon konstaterar att den förra regeringen trots omfattande utredningsarbete inte lade fram något förslag till ändringar i reglerna om tomträtsavgäld. Hennes ambition är att det ska inledas ett arbete med att analysera behovet av att se över tomträtsreglerna i ett vidare perspektiv. Tomträtsavgälderna kommer enligt ministern att ingå i den analysen, men under den pågående valperioden

måste dock andra angelägna frågor prioriteras. Detta tidsbesked upprepade ministern i en interpellationsdebatt där hon också förutskickade en utredning tidigast i slutet av 2010 (ip. 2008/09:389).

I svar på skriftlig fråga anförde justitieministern den 1 december 2010 följande (fr. 2010/11:91).

Annelie Enochson har frågat mig om jag avser att verka för att regeringen ska lämna ett förslag om förändringar av tomträttslagstiftningen.

De nuvarande tomträttsreglerna har kritiserats. För att bättre kunna bedöma behovet av en översyn av tomträttsreglerna, inte minst i fråga om systemet för tomträttsavgifter, höll Justitiedepartementet i juni i år ett samrådsmöte med myndigheter och intresseorganisationer. För närvarande övervägs hur ett utredningsuppdrag skulle kunna utformas.

Mot bakgrund av den pågående beredningsprocessen kan jag för närvarande inte lämna något närmare besked om utredningen om tomt-rätt.

Tidigare ställningstagande

Utskottet har under föregående valperiod anfört följande (bet. 2008/09: CU31).

I likhet med justitieministern anser utskottet att tomträttsinstitutet bör bli föremål för en översyn. Även om institutet främst är ifrågasatt när det gäller privatbostadsfastigheter och särskilt med anledning av stegvisa och ofta höga avgäldsökningar, bör en heltäckande översyn göras.

De uppmärksammade problemen är således i första hand relaterade till tomträtter som upplåtits för bostadsändamål. Utskottet kommer därför i allt väsentligt endast att uppehålla sig vid lagstiftningen i de delar som har betydelse för boendet.

Det är enligt utskottet inte institutet som sådant som i första hand bör ifrågasättas utan i stället det förhållandet att regelsystemet gentemot tomträttshavarna kan tillämpas på ett sätt som kan framstå som olämpligt. Till skillnad mot vad som gäller vid innehav av en fastighet med äganderätt kan den som innehar en fastighet med tomträtt drabbas av stora återkommande kostnadsökningar till följd av markvärdesstegringar. Sådana avgäldsökningar kan helt rubba förutsättningarna för den enskilde att behålla sin bostad. Det bör i detta sammanhang framhållas att kommunerna utnyttjar lagens möjligheter till avgäldsökningar mycket olika.

En viktig fråga gäller friköp av tomträtter. Denna fråga bör få en allsidig belysning och omfatta dels om och under vilka förutsättningar tomträttshavaren ska ges en rätt till friköp, dels om och hur köpeskillningens storlek bör regleras. Överväganden avseende den senare frågan bör ske oavsett ställningstagandet till om en rätt till friköp bör införas eller inte, och det bör därvid särskilt beaktas att det knappast föreligger någon allmänt vedertagen modell för att bestämma köpeskillingen. En avvägning av vad som skulle kunna vara ett otillbörligt gynnande av vissa kommuninvånare bör ske mot vad som framstår som rimligt i förhållande till den enskilde tomträttshavaren.

Frågorna om friköp har ett samband med hur man väljer att i lag reglera avgäldernas storlek, längden på avgäldsperioderna och möjligheterna till förändringar av avgälderna i övrigt. Dessa frågor är de mest centrala i den förordade översynen och bör behandlas främst med utgångspunkt i vad som framstår som rimligt när det gäller förändringar av den enskildes boendekostnader. Den enskildes trygghet i sitt

boende ska därvid göra sig starkt gällande. Övervägandena ska å andra sidan inte resultera i ett system som innebär att tomträtthavarnas boende i allmänhet kommer att subventioneras genom alltför låga avgälder. I sammanhanget bör lämpligen också tas upp frågan om det bör införas någon typ av skyddsregler mot alltför stora avgäldsökningar.

Under senare år har det förekommit att äganderätten till en med tomträtt upplåten fastighet har överlåtits till rättssubjekt som inte själva skulle kunna upplåta tomträtt. Något förbud mot sådana överlåtelser finns inte. Enligt utskottet bör frågorna om vem som ska kunna upplåta tomträtt och vem som ska kunna förvärva en fastighet som är upplåten med tomträtt bli föremål för överväganden.

För tydlighetens skull ska klargöras att utskottet gör sina ställningstaganden främst med tanke på dem som bor i småhus, men översynen bör också avse dem som bor i flerbostadshus. Det bör också göras klart att tomträttsinstitutet så långt det är möjligt bör utformas så att den enskilda kommunen får utrymme att använda institutet på ett sätt som den själv anser bäst gagna den egna kommunen och dess invånare.

Med det anförda utgår utskottet från att en översyn kommer att genomföras. Flertalet av förslagen i de nu behandlade motionerna kommer att bli föremål för överväganden genom en sådan översyn. Utskottet anser inte att riksdagen behöver göra något tillkännagivande för regeringen om översynen. Samtliga motionsyrkanden avstyrks.

Utskottets ställningstagande

Inom Justitiedepartementet färdigställs nu direktiv som gäller en översyn av tomträttsfrågor med särskild tyngdpunkt på regleringen av tomträttsavgälderna. Arbetet bedrivs med tidsplanen att direktiv ska kunna beslutas före sommaren. Mot den bakgrunden finns det inte anledning för riksdagen att i sak ta ställning till motionerna som således avstyrks.

Bostadsarrende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av reglerna om bostadsarrende. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 2 (S, SD, V).

Motionen

Enligt motion 2010/11:C284 av Carina Moberg och Ingela Nylund Watz (båda S) bör reglerna om bostadsarrende ses över med syfte att stärka bostadsarrendatorernas ställning. I motionen tas särskilt frågan om arrendeavgifterna upp, och det anförts att dessa ska kunna anpassas så att bostadssociala hänsyn ska kunna tas.

Bakgrund

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom eller henne närstående (10 kap. 1 § jordabalken).

Bestämmelserna om bostadsarrende kom till 1968 och syftade till att förbättra den rättsliga ställningen för de ägare av fritidshus och permanentbostäder som disponerade marken med arrenderätt. Reglerna är resultatet av en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i sådana arrendeförhållanden. Parternas avtalsfrihet i fråga om villkoren för arrendet begränsas t.ex. av skyddsregler till förmån för arrendatorn, som ofta intar den svagare ställningen i avtalsförhållandet.

Avtal om bostadsarrende ska träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid (2 §). Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, ska han eller hon meddela motparten detta i den ordning som gäller för uppsägning (3 § första stycket). Säger jordägaren upp arrendeavtalet för avflyttning har arrendatorn rätt till förlängning utom när jordägaren har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet (direkt besittningsskydd). Så är fallet t.ex. om arrendatorn har förverkat arrenderätten eller jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet samt jordägarens intresse av att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende (5 §).

Det står parterna fritt att avtala om avgiftens storlek när arrendeavtalet ingås. Därefter kan avtalet löpa under lång tid med oförändrade villkor eller med en uppräknings av avgiften. Avgiften kan därmed komma att understiga vad lagen anser som skäligt belopp. När avgiften vid en efterföljande förlängning av arrendeavtalet anpassas till arrenderättens värde, kan det medföra höga utgiftsökningar för arrendatorn.

Vid förlängning av ett arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om storleken på arrendeavgiften ska denna bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt (6 §). Viktiga omständigheter vid denna bedömning är vad som kan anses vara ortens pris för jämförbara arrenden eller, i andra hand, vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. Förväntningsvärden i fråga om marken torde inte beaktas.

Frågesvar

Justitieminister Beatrice Ask har den 13 april i år besvarat en skriftlig fråga om huruvida hon har för avsikt att förändra lagstiftningen för bostadsarrende så att den enskilde arrendatorn ges en starkare ställning (fr. 2010/11:429). Den ställdes mot bakgrund av att kraftiga höjningar av arrendeavgifter ägt rum. I sitt svar anför ministern följande.

Bestämmelserna om bostadsarrende kom till år 1968 och syftade till att förbättra den rättsliga ställningen för de ägare till fritidshus och permanentbostäder som disponerade marken med arrenderätt (sommarstugearrenden och arrendevillor). Reglerna är resultatet av en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i sådana arrendeförhållanden.

Det har från olika håll riktats kritik mot arrendelagstiftningen, bland annat beträffande reglerna om avgift för bostadsarrende. Lagstiftningen har dessutom gällt under lång tid och är i delar inte lätt att ta till sig. Det finns därför skäl att överväga om reglerna är helt ändamålsenligt utformade och alltfjämt ger uttryck för en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Mot denna bakgrund höll Justitiedepartementet den 25 januari i år en hearing om arrende frågor. Vid hearingen deltog företrädare för myndigheter och intresseorganisationer. Hearingen utgjorde ett första steg i departementets arbete med att skapa en överblick av det eventuella reformbehovet på området.

Jag utesluter inte att det kan finnas anledning att ta initiativ till förändringar av reglerna om bostadsarrende. Sådana överväganden måste dock avvaktas till dess det pågående arbetet med att analysera behovet av en översyn har slutförts.

Utskottets ställningstagande

Utskottet är av samma mening som justitieministern vad gäller att det finns skäl att överväga om arrendereglerna är helt ändamålsenligt utformade och alltfjämt ger uttryck för en lämplig avvägning mellan de olika intressen som gör sig gällande. Inom Justitiedepartementet pågår ett arbete med att analysera behovet av en översyn, och enligt uppgift är direktiv under utarbetande, bl.a. i fråga om en översyn som gäller avgiftsbestämningen vid bostadsarrende. Utskottet vill tydliggöra som sin mening att utredningsinsatser i den särskilt nämnda frågan är behövliga. Utskottets ställningstagande görs mot bakgrund av den kritik som har framförts mot lagens regler om avgifter och som är av likartat slag som den kritik som gäller reglerna om tomträttsavgäld. Målsättningen för en översyn i detta avseende bör vara att arrendatorerna inte ska hamna i en situation där en avgiftsökning blir så kraftig att han eller hon kan tvingas lämnas arrendestället. Frågan är viktig också ur ett regionalpolitiskt perspektiv, bl.a. när det gäller möjligheterna att hålla skärgårdarna levande. Utskottet anser sig kunna utgå från att översynen kommer att omfatta sådana arrenderättsliga frågor som har betydelse för en skälig och väl avvägd balans mellan bostadsarrendatorn och jordägaren, där bostadsarrendatorns ställning och

behov av trygghet särskilt beaktas. De överväganden som nu görs i Regeringskansliet är inriktade på att direktiv kommer att beslutas inom kort, dvs. före sommaren.

Mot bakgrund av vad som nu sagts anser utskottet att ett tillkännagivande inte är nödvändigt. Riksdagen bör i stället avvakta de närmare överväganden som görs i Regeringskansliet. Motionen avstyrks därför.

Störningsservitut m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om störningsservitut m.m.

Motionerna

Det har väckts flera likasyftande motioner som går ut på att en befintlig verksamhet på en fastighet ska kunna fortsätta trots att den är störande för en fastighet på vilken det sker nybyggnation.

Förslaget i motion 2010/11:C323 av Bengt-Anders Johansson och Finn Bengtsson (båda M) avser att det i fastighetsregistret ska vara möjligt att skriva in att en inflyttad inte ska ha rätt att ingripa mot en redan befintlig verksamhet grundat på en princip om att den verksamhet som först är på plats ska ha företräde.

I motion 2010/11:C223 av Sten Bergheden (M) förespråkas att bebyggelse ska möjliggöras i störningsbelastade miljöer genom att särskilda klausuler tas in i bygglovet. Enligt motionären ska det kunna upprättas någon form av belastningsavtal som följer fastigheten där det är inskrivet att fastigheten får tåla störningar från en närliggande verksamhet.

Krister Hammarbergh (M) förespråkar i motion 2010/11:C341 en översyn av möjligheten att belasta en fastighet med en störning – störningsservitut – som inte är av hälsovådlig karaktär så att fastighetsägaren får tåla störningen utan att kunna vidta några åtgärder. Möjligheten ska finnas även om det inte finns någon direkt härskande fastighet, dvs. en fastighet som får en förmån av servitutet.

Förslaget i motion 2010/11:C294 av Anders Åkesson och Karin Nilsson (båda C) avser att det ska införas en typ av avtalsservitut som undanröjer hinder för lokalisering av en bostadsfastighet i ett område med miljöstörningar och därmed omöjliggör för bostadsfastighetens ägare att vidta åtgärder mot den störande verksamheten.

Enligt motion 2010/11:C256 av Staffan Danielsson (C) ska bygglov möjliggöras i områden med rimliga miljöstörningar genom avtalsservitut. Sådana servitut ska enligt motionären endast kunna få verkan vid begränsade mängder av buller eller lukt. De ska föras in i fastighetsregistret och ålägga fastigheten och varje ny ägare av denna att tåla de störningar som fanns vid byggtillfället.

Bakgrund

Servitut kan bildas bl.a. genom avtal enligt bestämmelserna i jordabalken eller genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL. Ett servitut innebär att en fastighetsägare kan dra nytta av en annan fastighet. Rättigheten är knuten till fastigheten och inte till innehavaren och kan gälla utan tidsgräns. För att ett servitut ska få skapas fordras att vissa allmänna förutsättningar är uppfyllda. Dessa har kommit till uttryck i 14 kap. 1 § jordabalken. Enligt den bestämmelsen får i en fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas en rätt för ägaren av en annan fastighet (den härskande fastigheten) att i 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 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 därutöver vissa särskilda krav för att servitutsbildning ska få ske genom fastighetsbildning.

Ett servitut kan gälla att ta den tjänande fastigheten i anspråk på annat sätt än att direkt nyttja den. Det kan avse att den härskande fastighetens ägare på den egna fastigheten får utföra vissa handlingar som han eller hon annars inte skulle få t.ex. på grund av grannelagsrättsliga regler. Det kan gälla utsläpp av rök eller avloppsvatten. I litteraturen har förmodats att kravet på främjande av ändamålsenlig markanvändning innebär att servitut som står i strid med moderna föreställningar om miljöskydd inte skulle godtas (Anders Victorin m.fl., Allmän fastighetsrätt, 5 uppl., 2008, och Sten Hillert, Servitut, 3 uppl., 1991).

Formellt krävs 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 anknytingen: servitutet ska utgöra en komplettering av den härskande fastigheten i visst avseende.

Bostadsutskottet har tagit ställning till om s.k. luktservitut ska göras möjliga. Utskottet anförde följande (bet. 1996/97:BoU11).

Enligt utskottets mening torde det vara tveksamt om s.k. luktservitut kan tillskapas med hänsyn till de krav de allmänna reglerna ställer på ett servitut. Det torde nämligen kunna ifrågasättas om ett luktservitut är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning. Enligt utskottets mening bör bestämmelserna om servitut vara utformade så att fastigheter inte belastas på ett ur allmän synpunkt oacceptabelt sätt, vilket kan bli följden av en alltför vidsträckt användning av servitut vid fastighetsbildning. Utskottet är inte berett att föreslå ändringar av de villkor som uppställs för att ett servitut skall godtas. Ytterst får frågan om luktservitut skall bildas överlämnas åt rättspraxis.

PBL-kommittén har i sitt slutbetänkande *Får jag lov? Om planering och byggande* (SOU 2005:77) behandlat frågan om s.k. bullerservitut och anfört bl.a. följande.

Under utredningsarbetet har berörts svårigheter att tillgodose skilda hänsyn och samhällsintressen inom ramen för en god helhetslösning. Det anses att en sammantaget god boendemiljö motverkas av att vissa intressen ges en större tyngd vid avvägningar mot andra angelägna samhällsintressen. I detta sammanhang har det lämnats förslag att ge större utrymme för avsteg från vissa krav med hänsyn till bl.a. lokala förhållanden. Förslagen avser främst rikt- och gränsvärden inom miljöområdet och bygger på uppfattningen att en sämre miljö i vissa fall borde kunna accepteras med hänsyn till förhållandena på platsen för att uppnå en från andra synpunkter god livsmiljö. Det gäller t.ex. riktvärden för trafikbuller och miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet som anses motverka en önskvärd förtätning i stadsmiljöer. Ett annat exempel är olika riktlinjer och riktvärden för störningar genom lukt och buller från jordbruket som anses motverka bostadsbyggandet i landsbygdsområden. Önskemål har framförts om att införa servitut för att bygga bostäder i bullerstörda områden nära flygplatser. Motiven som anges för att införa servitut för denna typ av olägenheter är att möjliggöra en mer rationell och ändamålsenlig användning av bullerstörda fastigheter, framförallt för att få till stånd ett angeläget bostadsbyggande i närheten av flygplatser.

De grundläggande bestämmelserna i 2 och 3 kap. [plan- och bygglagen] PBL ger kommunen ett betydande utrymme för både att tolka olika samhällsintressen och hur dessa ska avvägas mot varandra inom ramen för en helhetssyn. Reglerna ger således kommunen förhållandevis vida möjligheter till skilda ställningstaganden i olika mål- och intressekonflikter och att via planbestämmelser eller på annat sätt ställa villkor och krav för att kompensera brister i vissa avseenden. De gränser för kommunens handlingsutrymme som sätts av miljö kvalitetsnormer och riktvärden för buller syftar främst till att de boende inte ska utsättas för störningar som kan vara så skadliga för hälsan att ett senare ingripande med stöd av miljöbalken kan aktualiseras. Det är således inte möjligt att genom bestämmelser i PBL och i strid mot [miljöbalken] MB medge avsteg från dessa.

En anknytande fråga rör förslaget till s.k. bullerservitut. Syftet med dagens form av servitut som regleras i FBL 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, 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 MB:ns 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.

Utskottets ställningstagande

Mot bakgrund av vad som redovisats om de tidigare ställningstaganden som berör den fråga som väckts i motionerna om servitutsliknande belastning för en fastighet m.m., en belastning som skulle innebära att ägaren får tåla en viss störning, anser utskottet att det inte finns skäl för riksdagen att ta något initiativ till vidare överväganden. Motionerna avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar i allt väsentligt vad utskottet anfört under föregående valperiod (se t.ex. bet. 2008/09:CU31).

Förvaltning av samfälligheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om delägarnas inflytande över en samfällighet.

Motionen

I motion 2010/11:C336 av Lars-Arne Staxäng (M) föreslås en översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter vad gäller det antal röster en medlem kan utnyttja vid stämman. Markägare med ett stort delägarande av samfälligheten har enligt motionen ett alltför litet inflytande, särskilt när det gäller frågor av ekonomisk betydelse.

Bakgrund

Vid delägarförvaltning av en samfällighet beslutar delägarna gemensamt. Kan delägarna inte enas i fråga om en viss förvaltningsåtgärd ska, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten (eller den som myndigheten förordnar) hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller, om omständigheterna föranleder det, anordna föreningsförvaltning (6 och 7 §§ lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter).

Vid föreningsförvaltning utövas medlemmarnas rätt att delta i behandlingen av föreningens angelägenheter på en föreningsstämma (47 §).

Röstberättigad medlem som är närvarande vid en föreningsstämma har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetoden). I en fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om en medlem begär det (andelsmetoden). Finns flera andelsserier ska den andelsserie användas som närmast avser det ändamål som röstningen avser (för en underhållsfråga torde andelstal för drift användas, inte andelstal för utförande). En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 §). Andelsmetoden har valts bl.a. för att en stor andelsägare inte ska kunna tvingas till kostnadskrävande åtgärder av ett större antal fastighetsägare med små andelar, vilket skulle kunna motverka att ägare av stora

fastigheter deltar i samverkan. Röstspärren har införts för att förhindra att större andelsägare får ett helt dominerande inflytande (prop. 1973:160 s. 370 och 382).

För vissa typer av frågor, såsom om överlåtelse av fast egendom och ändring av föreningens stadgar, gäller vissa speciella regler (49 § tredje stycket).

Det kan noteras att den i motionen aktualiserade frågan också har betydelse för förvaltningen av ägarlägenhetshus. Det kan gälla ett hus där ett bostadsföretag innehar ett större antal ägarlägenheter som företaget hyr ut.

Utskottets ställningstagande

Lagstiftningen innehåller en avvägning mellan det inflytande delägarna i en samfällighet kan få grundat på huvudtal respektive andelstal. Utskottet är inte berett att mot bakgrund av motionen förorda en annan avvägning eller mer förutsättningslösa överväganden i fråga om delägarnas inflytande. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (bet. 2009/10:CU10).

Expropriation

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förändringar i expropriationslagen.

Motionerna

Enligt motion 2010/11:C274 av Jan Ericson (M) bör de lagar som reglerar tvångsförfaranden mot markägare ändras så att privata intressen inte omfattas av lagens ändamål.

Motion 2010/11:C293 av Anders Åkesson och Kenneth Johansson (båda C) yrkandena 1–3 syftar till att det vid infrastruktursatsningar i fråga om skogs- och jordbruksmark ska ges ett betydligt starkare incitament än i dag till att visa större hänsyn till skogs- och jordbruket, att minimera markåtgången och att i stället för att nyttja jungfrulig mark söka förlägga nytillkommen infrastruktur till redan utnyttjade stråk. Vid framtida investeringar i ny infrastruktur ska det enligt motionen ställas krav på att i större utsträckning än i dag balansera dessa med respekt för ägande- och nyttjanderätt och samhällets krav på ökad biologisk produktion inom jord- och skogsbruk. Som ett led i detta ska samhällsekonomiska analyser som tillvaratar samtliga nämnda intressen utgöra grunden för tillståndsprövning för infrastrukturinvesteringar. Det föreslås också att expropriationslagstiftningen utreds i syfte att kompensera markägare för den ackumulerade effekten av flera intrång, att införa samhällelig rättshjälp till den enskilde

vid förhandling med affärsverk och bolag samt att överväga ett ersättningssystem som speglar värdet av utebliven produktion under den tid infrastrukturen i fråga brukas och alstrar värden för samhället och sin ägare.

Enligt motion 2010/11:C311 av Irene Oskarsson (KD) yrkande 2 ska den enskilde som drabbats av ett ingrepp i sin äganderätt få del i vinsten när expropriation sker för att tillmötesgå privata företags vinstintressen.

Förslaget i motion 2010/11:C222 av Anders Sellström (KD) yrkande 1 innebär att marknadsvärdesbedömningen vid expropriation ska göras utifrån en markytas potentiella värde vid gynnad skogstillväxt. I nuvarande expropriationslag bestäms ersättningen med ett påslag om 25 % utöver marknadsvärdet. Fortfarande görs emellertid marknadsvärdesbedömningen utifrån ett rådande tillstånd på den aktuella marken. Den mark som är aktuell präglas ofta av en låg skogstillväxt men har högt miljövärde. Incitamentet för markägaren att låta en mark förädlas i sitt miljövärde motverkas därmed av att det leder till ett sjunkande marknadsvärde. I Finland ersätts i stället markägaren för den potentiella skog som kunde ha stått på en yta med högt miljövärde. Motionären anser att samma princip borde vara vägledande för marknadsvärdesbedömningar i Sverige.

Expropriationsändamålen

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

De s.k. expropriationsändamålen anges i 2 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen är berättigad att 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. Något av en särställning har regeln om s.k. värdestegringsexpropriation. Dess innebörd är att förhindra 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 dem vars mark exproprieras.

Ersättning

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

Utredningen om expropriationsersättning har i sitt slutbetänkande *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.* (SOU 2008:99) bekräftat att det sedan expropriationslagens tillkomst har skett en förskjutning från att den ianspråktagande parten är ett offentligt rättssubjekt till att den numera i många fall är ett privat rättssubjekt och att det i vissa sådana fall finns ett vinstintresse bakom tvångsförfogandet även om den ursprungliga grundtanken med expropriationen kvarstår, dvs. att olika slag av samhällsintressen ska tillgodoses. Enligt utredningen förekommer s.k. frivilliga uppgörelser om överlåtelse och upplåtelse av egendom utan att reglerna om tvångsförfogande direkt tillämpas i en mycket stor omfattning, och ersättningarna är generellt högre vid dessa.

Utredningen har i sitt arbete prövat ersättningsbestämmelserna med den utgångspunkt som angivits i direktiven, nämligen att skyddet för enskild äganderätt ska vara starkt.

Med grundval i utredningens arbete har nya lagregler antagits som innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång. Förändringarna avser ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen och i de andra lagar som hänvisar till dessa bestämmelser. Lagändringarna syftar till att stärka äganderätten och har sin bakgrund i att de exproprierande numera allt oftare utgörs av enskilda, som driver sin verksamhet i vinstsyfte. Expropriationslagens presumptionsregel, som begränsar rätten till ersättning för s.k. förväntningsvärden, har upphävts. Därigenom bestäms ersättningen vid expropriation närmare fastighetens marknadsvärde och omfattar även den del av marknadsvärdet som beror på förväntningar om en ändring av fastighetens tillåtna användningssätt. De nya reglerna innebär vidare att det inte längre är möjligt att göra något s.k. toleransavdrag från expropriationsersättningen eller från skadestånd enligt miljöbalken för 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 % av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning. Genom påslaget tas det vid värderingen av fastigheten ökad hänsyn till att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin fastighet.

De nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 augusti 2010.

I likhet med utredningen har regeringen (prop. 2009/10:162) ansett att det är naturligt att behålla marknadsvärdet som den grundläggande utgångspunkten för hur expropriationsersättningen beräknas. Lantmäteriet har påpekat att marknadsvärdet inte alltid är självklart som ensam utgångspunkt för framför allt bestämmande av intrångsersättning som rör jord- och skogsbruksfastigheter. Det hade enligt regeringens mening emellertid inte framkommit att ersättningsregleringen i detta avseende leder till omotiverade eller oönskade resultat. Däremot ansåg regeringen att det kan, som Fastighetsägarna Sverige m.fl. remissinstanser varit inne på, finnas skäl att betala ersättning utöver marknadsvärdet. Regeringens genomförda förslag om ett påslag med 25 % motiverades bl.a. av att ersättningsbestämningen bör efterlikna priset vid en frivillig försäljning genom att ersättningen sätts högre än vad som svarar mot marknadsvärdet respektive marknadsvärdesminskningen.

Högsta domstolen prövade i avgöranden 2008 om intrångsersättning till följd av ledningsrätt skulle bestämmas utifrån markens värde som tomtmark innehållande ledningsföretaget eller utifrån det lägre värde som följde av att marken i stället kunde betraktas som skogs-, betes-, åkermark etc. (rättsfallen NJA 2008 s. 510 I–III, de s.k. mastfallen). Ledningsrätts-havarna hade tidigare nyttjat marken enligt arrendeavtal, och fastighetsägarna ansåg att ersättningen till dem skulle grundas på en beräkning utifrån arrendeavgifterna. Domstolen fann att man vid värderingen skulle bortse från inverkan av arrendeavtalen och deras ersättningsnivåer. Lantbrukarnas Riksförbund och Sveriges Jordägareförbund har ansett att regelverket bör ändras för att tillförsäkra fastighetsägare i liknande situationer högre ersättning. Enligt regeringens mening (prop. 2009/10:162) är en lämplig ordning för att åstadkomma en sådan ändring inte att frångå marknadsvärdet som utgångspunkt för ersättningen eller att vidta ändringar i hur marknadsvärdet bestäms. Synpunkten bör i stället beaktas vid den fortsatta beredningen av utredningens förslag om vinstfördelning.

Vinstfördelning m.m.

Utredningen om expropriationsersättning anförde sammanfattningsvis följande om individuellt värde och vinstfördelning.

Syftet med expropriationslagstiftningen är att en fastighetsägare inte ska kunna utnyttja sin monopolställning och begära ett orimligt högt pris när för samhället angelägna markförvärv ska genomföras. Ersättningsbestämmelserna bör därför så långt möjligt efterlikna en fri marknad, utan sådan monopolställning och utan hot om expropriation. En enskild fastighetsägare skulle inte sälja sin fastighet frivilligt, om inte priset minst uppgår till hans eller hennes eget individuella värde av fastigheten. Detta värde är i många fall högre än marknadsvärdet. Utöver den ersättning som ska betalas för marknadsvärdet (eller marknadsvärdesminskningen) och för eventuella övriga ekonomiska skador, föreslår utredningen därför att ersättningen även ska innefatta kompensation för fastighetsägarens individuella värde. Eftersom detta värde inte objektivt kan bestämmas, är utredningens förslag att ersättningen

bestäms som ett schablontillägg som uppgår till 25 procent av marknadsvärdet (eller marknadsvärdeminskningen). Vid markåtkomst för sådana ändamål som bedrivs på i huvudsak marknadsmässiga villkor ska ersättningen dessutom innefatta en särskild ändamålsrelaterad ersättningspost – s.k. vinstfördelning. Den sålunda tillkommande ersättningen ska bestämmas efter vad som är skäligt i det enskilda fallet med hänsyn till egendomens särskilda värde för förvärvaren.

Regeringen har givit en särskild utredare i uppdrag att föreslå en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden (dir. 2011:20). Med vinstfördelning avses en särskild ersättning till den fastighetsägare vars fastighet tas i anspråk för vinstdrivande verksamhet.

I uppdraget ingår att ta ställning till vilka fall av markåtkomst som bör omfattas av vinstfördelning och hur dessa fall bör avgränsas, hur vinsten eller nyttan för den som tar marken i anspråk bör beräknas och hur vinsten eller nyttan bör fördelas.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2012.

Utskottets ställningstagande

Nya ersättningsregler gäller sedan en kort tid tillbaka och frågorna om vinstfördelning utreds för närvarande. Riksdagen bör avvakta erfarenheterna av hur de nya reglerna kommer att tillämpas liksom det kommande utredningsförslaget innan närmare överväganden görs av de frågor som tas upp i motionerna om ersättning och i övrigt om expropriationslagens utformning. Motionerna avstyrks således.

Skymmande vegetation

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om skymmande vegetation.

Motionen

I motion 2010/11:C210 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S) lämnas förslag om en översyn av reglerna som gäller skymmande vegetation. Översynen ska omfatta frågor om var plantering av träd och buskar får ske, hur de får växa och hur man kan få till stånd förändringar av grannars vegetation.

Bakgrund

Var och en ska vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ta skälig hänsyn till omgivningen (3 kap. 1 § jordabalken). Om en rot eller gren tränger in på en fastighet från ett område intill denna och detta medför olägenhet för fastighetens ägare, får denne ta bort roten eller grenen.

Områdets ägare ska dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom eller henne (3 kap. 2 § jordabalken).

Av plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, framgår 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). I 11 kap. 19 § nya PBL ges byggnadsnämnden möjlighet att ingripa vid vissa försummelser från en fastighetsägares sida. Bland annat kan nämnden, om fastighetsägaren låter bli att vidta en annan åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL 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 § (10 kap. 15 § gamla) PBL ska kunna göras med stöd av 8 kap. 15 § krävs som framgått att olägenheterna är att anse som betydande. Som belysning av tillämpningen av bestämmelserna kan nämnas att Regeringsrätten bedömt att 17 stycken upp till 13–15 meter höga björkar inneburit olägenheter för en grannfastighets ägare genom att begränsa sikten mot havet och orsaka skugga. Olägenheterna bedömdes dock inte som betydande. Förutsättningar för ingripande saknades därför (RÅ 1993 not. 521).

Utöver vad som enligt 4 kap. PBL ska redovisas i detaljplanen får det i planen även meddelas bestämmelser om vegetation (4 kap. 10 § PBL). Områdesbestämmelser får antas för begränsade områden som inte omfattas av en detaljplan, bl.a. för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås. Vegetation får regleras också med områdesbestämmelser (4 kap. 42 § första stycket 5 a PBL). Som instrument för dessa bestämmelser ger PBL kommunen möjlighet att i en detaljplan och i områdesbestämmelser besluta att marklov krävs för skogsplantering liksom för trädfällning (9 kap. 12 och 13 §§ PBL). Förbud mot skogsplanteringar kan införas i en plan med hänsyn till t.ex. trafiksäkerheten eller för att trygga solinfall mot en lekplats eller energiproducerande anläggning. Regleringen av vegetation i en plan kan också ha betydelse för frågan om marken ska anses lämplig att bebygga. Genom marklovsplikten kan enstaka träd skyddas. I den juridiska litteraturen har det påpekats att marklovsplikt för skogsplantering "givetvis" inte innebär att kommunen kan reglera planteringen av fruktträd på villatomter och liknande åtgärder (Lars Uno Didón m.fl., Plan- och bygglagen, 8:61).

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

Om en fastighet enligt anläggningslagen har ålagts skyldighet att bidra till kostnaderna för utförandet eller driften av en väg och om det fordras för vägens utförande eller drift att växande träd, buskar eller annan växtlighet huggs bort eller kvistas på en annan fastighet, kan rätt till detta upplåtas för den förra fastigheten. Om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten, kan rätt att röja träd, buskar eller annan växtlighet upplåtas för en fastighet som enligt anläggningslagen har givits rätt att begagna vägen. Upplåtelse får inte ske, om den medför synnerligt men för den tjänande fastigheten. För upplåtelsen och för intrång ska ersättning utgå. Vid upplåtelse och begagnande av rättighet ska den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. Träd som har större prydnadsvärde eller träd och buskar på en tomt eller i en trädgård får fällas endast om synnerliga skäl föranleder det. Innan rätten att hugga bort eller kvista träd, buskar eller annan växtlighet begagnas, ska fastighetens ägare eller innehavare varje gång underrättas om åtgärden (51 § anläggningslagen [1973:1149]).

Utskottets ställningstagande

Som framgått finns det vissa möjligheter att få bort vegetation på annans mark, bl.a. om vegetationen är skymmande eller ur säkerhetssynpunkt farlig. Utskottet känner tveksamhet till att initiera en bredare översyn i syfte att utöka dessa möjligheter – eller på annat sätt reglera vegetationen – eftersom utökade rättigheter för en markägare skulle medföra motsvarande inskränkningar av andra markägares rättigheter med avseende på växtligheten på hans eller hennes mark.

Frageställningen i den del det gäller lagändringar för att tillmötesgå vissa fastighetsägares intresse av bättre utsikt, mer solljus och liknande kompliceras i stor omfattning av de olika motstående intressen som kan göra sig gällande. De kan avse grannars och andra närboendes önskemål om att bevara vissa kvaliteter som vegetation har, såsom att den ger skugga och vindskydd. Inte minst gör sig växtlighetens betydelse för djurlivet liksom andra miljöhänsyn gällande mot lagstiftning som skulle innebära utökade möjligheter att få bort vegetation på annans mark.

Utskottet ställer sig således negativt till motionsförslaget och föreslår därför att riksdagen avslår motionen.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (bet. 2008/09:CU31).

Fastighetsbildning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om utökade möjligheter till fastighetsbildning.

Motionen

Enligt motion 2010/11:C311 av Irene Oskarsson (KD) yrkande 1 ska fastighetsägarna ges möjlighet att fritt sälja mark och bilda nya fastigheter samt i övrigt förändra fastighetsindelningen. Syftet är att nytt kapital ska investeras i mindre skogsfastigheter och att nya aktörer ska söka sig till landsbygden. I motionen uttrycks dock att någon form av reglering i vissa fall behövs såsom när det är fråga om att ändra markanvändningen för bebyggelse.

Utskottets ställningstagande

Fastighetsbildning regleras i fastighetsbildningslagen (1970:988) som trädde i kraft den 1 januari 1972. Lagens allmänna syfte är att möjliggöra en myndighetskontroll av fastigheternas beskaffenhet så att de utnyttjas på bästa sätt i hela samhällets intresse och att samtidigt erbjuda en enkel, snabb och effektiv handläggning av fastighetsbildningsärenden. Lagen ställer verktyg till förfogande för att fastighetsägarna ska få till stånd sådana av dem önskade åtgärder med sina fastigheter som är till nytta också i ett vidare, samhälleligt perspektiv. Därmed menas inte bara ur statens och kommunernas synvinklar.

Den utförliga lagregleringen och den offentliga kontrollen har sin bakgrund i den stora ekonomiska betydelse den fasta egendomen har, inte minst ur kreditsynpunkt. Privat jorddelning har därför inte tillåtits.

Mot denna bakgrund finns det inte skäl för utskottet att ställa sig bakom motionärens förslag. Motionen avstyrks således.

Jordförvärv m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förändringar i jordförvärvslagstiftningen.

Motionerna

I motion 2010/11:C361 av Jan-Evert Rådström och Ulf Berg (båda M) föreslås en översyn av lagstiftningen kring jordförvärv. Syftet är att skapa goda förutsättningar för att bedriva ett långsiktigt jord- och skogsbruk som gynnar avkastning och ekologi. Arronderingssystemet ska ses över med en grund i stark äganderätt. Motionsförslaget gäller en översyn som också omfattar frågor om ekonomiska incitament.

Motion 2010/11:C231 av Bengt-Anders Johansson (M) avser en modernisering av jordförvärvslagen särskilt vad gäller glesbygdsrekvisitet och förvärvsprövning av juridiska personer. Motionären anser att bolagsformen för många är en bättre företagsform och vill bl.a. tillgodose de behov av bolagsdrift de stora driftsenheter har som följer av strukturrationaliser-

ingen. Förslaget avser även att komma till rätta med att jordbruksföretag drivs med flera underbolag som arrenderar mark och byggnader av den som på papperet är fastighetsägare; om det blir lättare för juridiska personer att förvärva mark skulle floran av underbolag minska.

Bakgrund

Jordförvärvslagens (1979:230) bestämmelser om tillstånd till förvärv av lantbruksegendom kan delas upp i tre delar – förvärv i glesbygdsområde, förvärv i omarronderingsområde och juridiska personers förvärv.

Den nuvarande jordförvärvslagen, som antogs 1979, byggde till en början till stor del på den s.k. rationaliseringsaspekten. Lagstiftningen avsåg att främja ett aktivt och funktionellt brukande av jordbruks- och skogsmark genom storleksrationalisering och arronderingsförbättringar. Syftet med lagstiftningen var att bygga upp och vidmakthålla rationella familjeföretag som kunde ge heltidssysselsättning åt ägaren och dennes familj. Lagstiftningen avsåg även att begränsa juridiska personers förvärvsrätt och i glesbygden ta till vara sysselsättningsmöjligheterna inom jord- och skogsbruk.

Ändringar i lagen 1991 innebar en omfattande avreglering. Rationaliseringsaspekten tonades ned väsentligt för att kvarstå främst i ägosplittrade områden. Lagen förstärktes i stället som ett självständigt regionalpolitiskt instrument, varigenom bosättning och sysselsättning i glesbygd skulle underlättas. Juridiska personers möjligheter till förvärv berördes inte av 1991 års reform. Inskränkningarna i dessa personers förvärvsmöjligheter hade tillkommit i början av 1900-talet i syfte att förhindra de stora skogsbolagen att i Norrland köpa upp privatpersoners skogsmark. Anledningen till att juridiska personers möjligheter till förvärv fortsättningsvis har begränsats är främst att det har ansetts viktigt att behålla balansen mellan olika ägarkategorier. Ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder, medan ett ökat bolagsägande har ansetts leda till att alltmer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk. Ett ökat bolagsägande har vidare ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt och till risk för sådana prisökningar att jord- och skogsbrukare normalt inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin sysselsättning. Den rationaliseringspolitik som förts har vidare i första hand syftat till att främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag.

Jordförvärvslagens bestämmelser om förvärv av fastigheter i glesbygd har efter 1991 års ändringar utsatts för kritik, bl.a. eftersom reglerna ansetts vara enkla att kringgå. Avregleringen har ansetts öppna för nya kategorier av fastighetsköpare som i vissa fall inte har tillräckliga kunskaper om skogliga förhållanden eller förankring i skogsnäringen. Oseriösa former av skogsbruk i samband med att fastigheter förvärvats av s.k. klippare har också förekommit. Den s.k. klipparproblematiken – exploaterande

förvärv – innebär i huvudsak att skogsfastigheter förvärvas för att sedan snabbt avverkas och säljas vidare utan att åtgärder för återväxt är genomförda. De särskilda bestämmelserna om juridiska personers förvärv kritiserades då de ansågs vara svåra att tolka och tillämpa men även för att de var alltför oflexibla när det gällde omstruktureringar inom bolagssektorn.

De senaste större förändringarna i lagen trädde i kraft den 1 juli 2005 (prop. 2004/05:53, bet. 2004/05:BoU7, rskr. 2004/05:263). Ändringarna tar huvudsakligen sikte dels på bestämmelserna om tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd, dels på bestämmelserna om juridiska personers förvärv av lantbruksegendom. Bestämmelserna om tillstånd vid förvärv i glesbygd har skärpts genom att vissa tidigare tillståndsfria förvärv blivit tillståndspliktiga. Avsikten var främst att motverka exploaterande förvärv. Lagen innebär nu att den tid som en person måste ha varit bosatt i glesbygd inom den kommun där fastigheten är belägen för att kunna göra tillståndsfria förvärv har förlängts från sex månader till ett år (5 §). En möjlighet att undgå tillståndsplikt genom att göra ett bosättningsåtagande på fastigheten har tagits bort. I stället gäller att den som kan göra sannolikt att han eller hon varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten inte ska vägras tillstånd (7 §).

När det gäller juridiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendom innebär de nya bestämmelserna förenklingar. Utanför glesbygd och omarronderingsområden får juridiska personer förvärva lantbruksegendom från andra juridiska personer (med undantag av dödsbon) utan förvärvstillstånd (4 §). I övrigt innebär ändringarna bl.a. att bestämmelserna om kompensationsfria förvärv och om lämnande av kompensationsmark vid juridisk persons förvärv av lantbruksegendom från fysisk person har förenklats.

Regleringen i 6 § jordförvärvslagen avseende kompensationsmark innebär att 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.

Bestämmelserna om förvärv av lantbruksegendom i omarronderingsområden har med någon mindre ändring behållits vid 2005 års reform. Inom omarronderingsområden krävs förvärvstillstånd för alla förvärv inom lagens tillämpningsområde (4 §). Som omarronderingsområden definieras

områden med mycket stark ägosplittring för vilka länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen (1 §). Inom omarronderingsområdena får tillstånd vägras om förvärvet skulle försvåra genomförandet av rationaliseringen av ägostrukturen (7 §). Syftet med omarronderingsverksamheten är att i dessa områden åstadkomma förhållanden som är likvärdiga med dem i övriga delar av landet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet tog vid riksmötet 2006/07 ställning till ett motionsförslag som gällde dels att lagens bestämmelser som inskränker juridiska personers förvärvsmöjligheter ändras så att valet av företagsform för jord- och skogsbruksföretag inte begränsas, dels en översyn av glesbygdsbestämmelserna. Enligt utskottets mening var det – mot bakgrund av att jordförvärvslagens regler nyligen genomgått relativt stora förändringar – för tidigt att överväga förändringar i denna lagstiftning. I stället borde enligt utskottet ytterligare erfarenheter av de nya lagreglerna avvaktas. Motionen avstyrktes (bet. 2006/07:CU20). Motsvarande ställningstagande gjorde utskottet vid riksmötet 2008/09 (bet. CU31).

Utskottet anser att tiden ännu inte är kommen när det gäller att överväga förändringar i jordförvärvslagen. Motionerna avstyrks.

Tillgången till geodata

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att tillgången på geodata i större utsträckning ska vara kostnadsfri.

Motionen

Förslaget i motion 2010/11:C246 av Solveig Zander (C) gäller att en utredning ska genomföras om vilka geodata som, utöver vad som föreskrivs i artikel 14 i Inspiredirektivet, bör göras tillgängliga fritt och gratis genom att finansieras direkt via skattsedeln och därigenom öka tillgången till och nyttan av geodata i samhället.

Tidigare behandling

Vid riksmötet 2009/10 behandlade utskottet en motion av Solveig Zander (C) där hon föreslog ett tillkännagivande om att regeringen ska utreda hur samhällsgemensamma geodata ska kunna tillhandahållas fritt till nyttjarna. Motionären framhöll i motionen att höga priser och dålig tillgänglighet hämmar utvecklingen på området.

Utskottet sade sig kunna instämma i motionen såtillvida att det är önskvärt att samhällsgemensamma geodata finns lätt tillgängliga för berörda aktörer och intressenter kostnadsfritt eller till ett så lågt pris som möjligt. Vidare anförde utskottet följande (bet. 2009/10:CU1).

Ett omfattande utvecklingsarbete pågår också på olika nivåer med denna inriktning. Många kommuner bedriver i dag ett eget utvecklingsarbete med olika former av geografiska informationssystem (GIS) med inriktningen att i samlad form kunna presentera lägesbunden information på ett brukarvänligt sätt.

Lantmäteriet har ett nationellt samordningsansvar för geodata och har regeringens uppdrag att utarbeta en nationell geodatastrategi. Det bedrivs också ett omfattande samordningsarbete i frågor om geografisk information och fastighetsinformation mellan berörda myndigheter och övriga intressenter, bl.a. inom ramen för Geodatarådet och Geodataprojektet.

I Geodataprojektet ingår ett arbete med finansieringsmodeller, prismodeller och modeller för kostnads- och nettoanalyser. Såsom strategiskt mål anges att finansieringen av geodata ska vara långsiktigt hållbar och ge förutsättningar för samverkan mellan den offentliga sektorn och näringslivet. Prismodellerna ska vara flexibla i förhållande till nytta, användningssätt, användningsfrekvens och användarkategorier. Modellerna ska stimulera bred användning av geodata och prisnivån ska vara så låg som möjligt.

Ett utvecklingsarbete vad gäller tillgänglighet och användbarhet för olika typer av geodata bedrivs även inom ramen för det svenska genomförandet av EG-direktivet Inspire (2007/2/EG).

Med hänvisning till pågående utvecklingsarbete anser utskottet att motion[en] ... inte bör föranleda något tillkännagivande från riksdagen. Motionen avstyrks således.

Geodataprojektet har avslutats vid årsskiftet. Arbetet bedrivs vidare av Geodatasekretariatet vid Lantmäteriet.

Lagen om geografisk miljöinformation m.m.

En ramlag – lagen (2010:1767) om geografisk miljöinformation – har antagits med de lagregler som krävs för att genomföra Europaparlamentets och rådets direktiv 2007/2/EG av den 14 mars 2007 om upprättande av en infrastruktur för rumslig information i Europeiska gemenskapen (Inspire) i Sverige. Lagen syftar till att etablera en infrastruktur med ett sammanhängande system för tillgång till och utbyte av geografisk information som har elektronisk form och som är användbar för verksamheter och åtgärder som kan påverka människors hälsa eller miljön (geografisk miljöinformation). Det sammanhängande system för geografisk miljöinformation som inrättas i Sverige ska vara en del av motsvarande informationssystem inom EU. Myndigheter, kommuner och vissa enskilda organ som har geografisk miljöinformation ska medverka i systemet genom att elektroniskt göra informationen och tjänster som gör det möjligt att hantera informationen tillgängliga för allmänheten (informationsansvar) samt dela information med andra myndigheter, kommuner och enskilda organ som fullgör offentliga förvaltningsuppgifter som kan ha betydelse för miljön (samarbete).

Regeringen har utsett Lantmäteriet att ansvara för bl.a. att det svenska systemet är samordnat och hänger samman med det motsvarande system som finns inom EU.

Den som är informationsansvarig får ta ut avgifter för att tillhandahålla geografisk miljöinformation och informationshanteringstjänster. Regeringen (eller myndighet) får meddela föreskrifter om grunder för uttag av sådana avgifter, begränsningar i rätten att ta ut avgifter och andra villkor för tillhandahållandet i det sammanhängande systemet. Kommuner får, om inte annat framgår av föreskrifter om begränsningar och andra villkor, ta ut avgifter enligt de grunder som kommunen bestämmer (8 § lagen om geografisk miljöinformation).

Att söktjänster och vissa visningstjänster ska tillhandahållas utan avgift framgår av 4 kap. 11 och 12 §§ förordningen (2010:1770) om geografisk miljöinformation men också att en sådan visningstjänst får tillhandahållas mot en avgift, om tjänsten avser stora volymer av geografisk miljöinformation som uppdateras ofta och en avgift behövs för att täcka de kostnader som uppdatering och annat underhåll av informationen medför.

Förordningen innehåller vidare olika begränsningar av avgiftsuttagen. Bland annat får en nedladdningstjänst eller förbindelsetjänst tillhandahållas mot en avgift endast om kostnaden för tjänsten och den information som förmedlas genom tjänsten inte täcks på annat sätt (13 §).

Vidare får de samlade intäkterna från sådana tillåtna avgifter tillsammans med de samlade intäkterna från avgifter för geografisk miljöinformation som myndigheten tillhandahåller inte överstiga de totala kostnaderna för insamling, framställning, reproduktion och spridning av informationen och tjänsterna, inklusive en rimlig avkastning på investeringar (14 §).

Det finns också andra föreskrifter bl.a. om att geografisk miljöinformation och informationshanteringstjänster som görs tillgängliga genom en visningstjänst får vara utformade på ett sätt som hindrar vidareutnyttjande för kommersiella ändamål (16 §).

Utskottets ställningstagande

Rent allmänt kan utskottet konstatera att förslag som innebär att finansiering ska ske direkt via skattsedeln måste motiveras av starka skäl. Utskottet anser dock inte att riksdagen nu i sak bör närmare överväga frågan om att tillsätta en utredning med den inriktning som föreslås i motionen. Ytterligare erfarenheter bör vinnas av den nya lagstiftningen om geografisk miljöinformation och det arbete som på olika håll genomförs i fråga om sådan information. Motionen avstyrks.

Fideikommiss

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att fideikommissen slutligt ska avskaffas.

Motionen

I motion 2010/11:C249 av Gunvor G Ericson (MP) lämnas förslag om att fideikommissen ska avskaffas. Motionären vänder sig bl.a. mot de möjligheter till förlängning av fideikommiss som gjorts. Som utskottet förstår motionen önskar motionären sådana lagändringar att fideikommissen snabbt kommer att avskaffas.

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 förordnats att egendomen ska övergå till avliden innehavares närmaste manlige släkting med förstfödslorätt. Rätten att instifta nya fideikommiss är sedan länge upphävd.

Fideikommiss som fortfarande existerar ska avvecklas enligt vad som sägs i lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss. Enlig huvudregeln ska fideikommiss upphöra när den som vid lagens ikraftträdande – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. De fideikommiss som återstår kan uppskattas till knappt 40 (hälften med fast egendom) varav 11 är under avveckling i den meningen att fideikommissarien är avliden. Ett fideikommissbo får inte skiftas förrän Fideikommissnämnden lämnat sitt tillstånd. På nämnden ligger att bl.a. utreda frågor om bevarande av egendom av allmänt intresse och särskilt kulturhistoriskt värde.

Om fideikommissegendom har 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). Regeringen har givit sådana förordnanden i sex fall varav ett är tills vidare.

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. Regeringen har lämnat medgivande till att fideikommissaktiebolag fått bildas i 26 fall, varav 15 bolag bildats under fideikommissets bestånd. Vidare kan stiftelsebildning vara en möjlig form att bevara främst lös egendom samlad. Så har skett i något enstaka fall när regeringen medgivit 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. Regeringen har beslutat om inlösen i ett fall.

Utskottets ställningstagande

Fideikommisen är under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag. Det saknas skäl att frångå denna ordning. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (bet. 2006/07:CU20).

Friköp av historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om friköp av historiska arrenden.

Motionen

I motion 2010/11:C299 av Christer Adelsbo och Annelie Karlsson (båda S) föreslås att en rätt till friköp av historiska arrenden införs.

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 i lag fastställd definition av begreppet historiska arrenden finns inte. Jordägare till historiska arrenden är främst institutioner av publikt slag (staten, Svenska kyrkan och akademier) samt fideikommiss, avvecklade fideikommiss och vissa stiftelser. Den kartläggning som gjorts i promemorian *Historiska arrenden* (Ds 2003:11) har visat att antalet historiska arrenden har minskat kraftigt sedan

1980-talet och att en del av minskningen beror på att arrendatorerna har fått friköpa sina arrendeställen. År 2003 uppskattades antalet historiska arrenden till ca 750.

Tidigare ställningstaganden

I proposition 2007/08:54 *Den nya inskrivningsmyndigheten, m.m.* redovisade regeringen sin uppfattning att någon rätt till friköp vid historiska arrenden inte bör införas. Regeringens slutsats var att det i fråga om friköp inte kunde anses föreligga ett sådant allmänt intresse att en lagstiftning om detta kunde vara förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen.

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

Utskottets ställningstagande

Utskottet intar nu samma ställning i frågan som tidigare och avstyrker motionen.

I sammanhanget noterar utskottet att man på Justitiedepartementet i januari 2011 genomfört en hearing om arrendeformerna med inriktning på behovet av reformer. En närmare analys görs nu inom departementet.

Reservationer

1. Tomträtt, punkt 2 (S)

av Veronica Palm (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Elin Lundgren (S) och Luciano Astudillo (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C332 och bifaller delvis motion 2010/11:C220.

Ställningstagande

Det finns nästan 70 000 småhusomträtter i 55 kommuner i hela landet. För den enskilde har tomträten blivit en alltmer otrygg upplåtelseform som helt saknar förutsägbara spelregler.

Under de senaste åren har vi kunnat ta del av flera exempel där enskilda småhusägare drabbats av kraftigt höjda tomträtsavgälder som inneburit att de tvingats att sälja sitt hus och flytta. De kraftigt höjda avgälderna innebär ett otryggt boende utan egentligt besittningsskydd. Att bo med tomträtt innebär i praktiken att den enskilda familjen är rättslös mot kommunernas sätt att hantera tomträtsavgälden. Konsekvensen blir att många inte har råd att bo kvar utan i stället tvingas att flytta. Det är en situation som inte sällan drabbar äldre människor som bott länge i sitt radhus eller sin villa. Eftersom tomträtsavgälderna är ett kommunalt ansvar är de boende beroende av den egna kommunens tomträttspolitik. Det kan konstateras att det i dag är väldigt stora skillnader i hur kommunerna hanterar avgälderna. Om man t.ex. bor i det borgerligt styrda Nacka "beskattas" man som husägare hårdare än om man bor i det socialdemokratiskt styrda Göteborg. I Göteborg har man infört ett system med avgäldsränta för att göra boendet mer förutsägbart.

En översyn av tomträttslagstiftningen har gjorts i början av 1990-talet, men sedan dess har situationen för ägarna till småhus med tomträtt förändrats kraftigt, inte minst utifrån förändringar av boendebeskattningen och markvärdesstegringar av stora mått. Grundtanken med tomträtsinstrumentet har många fördelar; behovet av förändring blir alltmer tydligt.

I flera kommuner, bl.a. Sigtuna och Södertälje, försöker ansvariga politiker hitta nya vägar för att bygga bostäder av olika typ för breda grupper i samhället. Småhus på tomträtsmark bör vara ett verktyg som det ska vara möjligt att använda sig av. Vi behöver modernisera tomträttslagstiftningen inte bara för dem som redan bor på mark upplåten med tomträtt,

utan också för att fler ska kunna göra det i framtiden. Likaväl som bruksvärdessystemet innebär att hyresgäster ska kunna känna sig trygga i sitt boende anser vi att tomträttsreglerna bör innehålla någon form av generella skyddsregler mot oskäligen avvärdningar.

Vi anser att det behövs en skyndsam översyn av tomträttslagstiftningen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C332 (S) och bifaller delvis motion 2010/11:C220 (KD).

2. Bostadsarrende, punkt 3 (S, SD, V)

av Veronica Palm (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Carina Herrstedt (SD), Elin Lundgren (S), Amineh Kakabaveh (V) och Luciano Astudillo (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C284.

Ställningstagande

Alla människor – inte bara de med särskilt goda ekonomiska förutsättningar – ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en trygg och attraktiv boendemiljö. Nu ser vi tydligt betydelsen av detta mot en bakgrund av arbetslöshet och nedrustning av den sociala välfärden som medför att många hushåll får en kraftigt försämrad ekonomi. En osäker hushållsekonomi riskerar att leda till otrygghet i boendet, oavsett vilket slag av boende det är fråga om.

Vi anser att de bostadspolitiska verktygen behöver utvecklas. Det krävs skarpare verktyg för att trygga bostadsförsörjningen och skapa rättvisa mellan olika sätt att bo. Stabila och långsiktiga regelverk är en viktig del i det arbete vi önskar ska bedrivas.

Arrenden grundar sig på skriftliga avtal mellan parterna. Ett bostadsarrende innebär att arrendatorn har rätt att på fastigheten uppföra eller behålla ett bostadshus som ska användas som bostad för arrendatorn och dennes närstående. Arrendelagstiftningen innehåller tvingande regler, som gäller oavsett vad parterna avtalat, och dispositiva regler, som gäller om parterna inte har avtalat annat. Man kan därmed förledas att tro att arrendavtalet är mindre viktigt. Men så är det inte.

Verkligheten är att det sällan är jämlika styrkeförhållanden mellan parterna i avtalsförhållanden, något som är särskilt tydligt vad gäller bostadsarrenden. Det finns en hel del att göra för lagstiftaren för att stärka arrendatorernas utsatta ställning. Det finns alltför många exempel på hur bostadsarrendatorer hamnat i orimliga situationer genom galopperande för-

dyringar, svagt besittningsskydd och närmast påtvingade överlåtelser eller försäljningar till underpris. Mot denna bakgrund behöver regelverket för bostadsarrendatorer ses över så att deras ställning stärks gentemot privata markägare.

Vi anser att avgifterna för bostadsarrenden bör kunna anpassas efter omständigheterna på ett sätt så att bostadssociala hänsyn kan tas. Parterna bör över huvud taget ges mer likställda rättigheter när det gäller en omförhandling av arrendeavgiften. Vi vill uppmärksamma att den av oss förordade översynen, förutom att den skapar ökad trygghet för bostadsarrendatorer i allmänhet, skulle vara av särskild vikt för de permanentboende arrendatorerna i skärgårdarna och därmed möjligheterna att hålla dessa områden levande. Lämpligen bör bostadsarrendatorernas ställning ses över samtidigt med att en översyn av tomträtsreglerna görs.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2010/11:C284 (S).

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2010

2010/11:C210 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att göra en översyn av reglerna för buskar och träd i planerade bostadsområden.

2010/11:C220 av Annelie Enochson (KD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn och förenkling av lagen om tomträtsavgäld (13 kap. jordabalken).

2010/11:C222 av Anders Sellström (KD):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att låta marknadsvärdesbedömningen vid expropriation göras utifrån en markytas potentiella värde vid gynnad skogstillväxt.

2010/11:C223 av Sten Bergheden (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten att genom klausuler i bygglov kunna ge tillstånd att bygga i störningsbelastade miljöer.

2010/11:C230 av Liselott Hagberg (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av jordabalkens felregler.

2010/11:C231 av Bengt-Anders Johansson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över och modernisera jordförvärvslagen.

2010/11:C246 av Solveig Zander (C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda vilka geodata, utöver det som föreskrivs i artikel 14 i Inspire-direktivet, som bör tillgängliggöras fritt och gratis, genom att finansieras direkt via skattsedeln och därigenom öka tillgången till och nyttan av geodata i samhället.

2010/11:C249 av Gunvor G Ericson (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att verkställa avskaffandet av fideikommiss.

2010/11:C256 av Staffan Danielsson (C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att kunna ge bygglov även vid rimliga miljöstörningar genom s.k. avtalsservitut.

2010/11:C274 av Jan Ericson (M):

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

2010/11:C284 av Carina Moberg och Ingela Nylund Watz (båda S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att stärka bostadsarrendatorernas ställning.

2010/11:C293 av Anders Åkesson och Kenneth Johansson (båda C):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att parallellt med framtida investeringar i ny infrastruktur ställa krav på att i större utsträckning än i dag balansera dessa med respekt för ägande- och nyttjanderätt och samhällets krav på ökad biologisk produktion.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att som ett led i detta låta samhällsekonomiska analyser som tillvaratar samtliga ovanstående intressen utgöra grunden för tillståndsprovning för infrastrukturinvesteringar.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att till regeringen uttrycka behovet av att ytterligare låta utreda nuvarande expropriationslagstiftning i syfte att kompensera markägare för den ackumulerade effekten av flera intrång, att införa samhällelig rättshjälp till den enskilde vid förhandling med affärsverk och bolag samt att överväga ett ersättningsystem som speglar värdet av utebliven produktion under den tid infrastrukturen i fråga brukas och alstrar värden för samhället och sin ägare.

2010/11:C294 av Anders Åkesson och Karin Nilsson (båda C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att undanröja hinder för lokalisering av en bostadsfastighet i ett "konfliktområde" med hjälp av ett avtalsservitut knutet till fastigheten.

2010/11:C299 av Christer Adelsbo och Annelie Karlsson (båda S):

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

2010/11:C311 av Irene Oskarsson (KD):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att fastighetsägarna ska ges möjlighet att fritt sälja mark och bilda nya fastigheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att den enskilde som fått ingrepp i sin äganderätt ska få del i vinsten när expropriation sker för att tillmötesgå privata företags vinstintressen.

2010/11:C323 av Bengt-Anders Johansson och Finn Bengtsson (båda M):

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

2010/11:C332 av Carina Moberg m.fl. (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att skyndsamt se över tomträttslagstiftningen.

2010/11:C336 av Lars-Arne Staxäng (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om översyn av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

2010/11:C341 av Krister Hammarbergh (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av möjligheten att belasta en fastighet med en störning som inte är av hälsovådlig karaktär.

2010/11:C361 av Jan-Evert Rådström och Ulf Berg (båda M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av lagstiftningen kring jordförvärv.