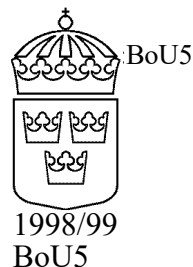


Bostadsutskottets betänkande

1998/99:BoU5

Vissa fastighetsrättsliga frågor



Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet motioner väckta under den allmänna motionstiden 1998 gällande bl.a. jordförvärvslagen, expropriationslagen, förköpslagen och lagen om lägenhetsregister.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden. Vad gäller de motioner som innehåller förslag om en översyn av jordförvärvslagen hänvisar utskottet till att riksdagen i ett tillkännagivande till regeringen i november 1998 redan förordat en utvärdering av lagens effekter i vissa avseenden.

Till betänkandet har fogats fem reservationer.

Motionerna

1998/99:Bo209 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

11. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om expropriation,

12. att riksdagen beslutar avskaffa presumtionsregeln i enlighet med vad som anförts i motionen,

19. att riksdagen beslutar avskaffa den kommunala förköpsrätten i enlighet med vad som anförts i motionen,

1998/99:Bo401 av Ulf Björklund (kd) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en utredning med uppgift att föreslå sådana förändringar att berörd lagstiftning stöder en utveckling av landsbygdens näringar och stärker möjligheterna till boende på landsbygden.

1998/99:Bo403 av Inger Strömbom (kd) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en översyn av utformningen och tillämpningen av 5 § jordförvärvslagen (1979:230) om juridiska personers förvärvsprövning.

1998/99:Bo411 av Agneta Brendt (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om jordförvärvslagen och dess tillämpning.

1998/99: MJ219 av Lennart Daléus m.fl. (c) vari yrkas

15. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om förändring av jordförvärvslagen.

1998/99: MJ306 av Göte Jonsson m.fl. (m) vari yrkas

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om jordförvärvslagen.

1998/99: MJ777 av Göte Jonsson m.fl. (m) vari yrkas

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om expropriationslagen.

1998/99: N230 av Rigmor Ahlstedt (c) vari yrkas

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av sambandet mellan att bo och bruka en jordbruksfastighet.

1998/99: N231 av Dan Ericsson m.fl. (kd) vari yrkas

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om nödvändigheten av att stärka boende- och sysselsättningsintresset vid fastighetsöverlåtelse i skärgårdarna.

1998/99: N274 av Göran Hägglund m.fl. (kd) vari yrkas

23. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om nödvändigheten av att stärka boende- och sysselsättningsintresset vid fastighetsöverlåtelse i skärgårdarna.

1998/99: N326 av Per Westerberg och Göran Hägglund (m, kd) vari yrkas

14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om uppgifter till lägenhetsregister.

Utskottet

Inledning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet motioner väckta under den allmänna motionstiden 1998 gällande bl.a. jordförvärvslagen, expropriationslagen, förköpslagen och lagen om lägenhetsregister.

Jordförvärvslagen m.m.

Jordförvärvslagen (1979:230) innehåller bestämmelser om förvärv av lantbruksegendomar. Enligt lagen krävs alltid tillstånd för sådant förvärv när förvärvaren är en juridisk person. Vid förvärv i glesbygd och omarronderingsområden kan tillstånd krävas också när förvärvaren är en fysisk person. Regleringen enligt jordförvärvslagen upp bärs huvudsakligen av regionalpolitiska motiv. Ett viktigt syfte med lagen är att främja bosättning och sysselsättning i glesbygd. Ett annat syfte är att begränsa juridiska personers förvärv av lantbruksfastigheter. Kortfattat kan regleringen enligt jordförvärvslagen beskrivas enligt följande.

Fysiska personers förvärv prövas endast inom glesbygd eller omarronderingsområde. Inom glesbygd krävs förvärvstillstånd såvida inte förvärvaren varit bosatt i glesbygd inom den aktuella kommunen minst ett halvår innan förvärvet eller åtagit sig att bo på den förvärvade egendomen. I sådana fall skall i stället en anmälan om förvärvet göras. Tillstånd får vägras om egen-

domen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Inom omarronderingsområde krävs alltid tillstånd. Tillstånd får vägras om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra en rationalisering av ägostrukturen.

För juridiska personers förvärv krävs alltid tillstånd. Enligt 5 § jordförvärvslagen får juridisk person lämnas förvärvstillstånd endast om kompensationsmark avstås, om förvärvet medför att egendom som redan tillhör förvärvaren blir mer ändamålsenlig, om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk och skogsbruk eller om annat särskilt skäl föreligger. Enligt samma paragrafs andra stycke kan tillstånd lämnas även om de nu nämnda förutsättningarna inte är uppfyllda. Avser ett förvärv huvudsakligen skogsmark och bedriver förvärvaren skogsindustriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs, får tillstånd lämnas under förutsättning att egendomen inte bör ägas eller brukas av någon annan juridisk person som redan bedriver skogsindustriell verksamhet på orten av betydelse för sysselsättningen där.

Staten har möjligheter att lösa in egendom om förvärvaren inte uppfyller ett åtagande att bosätta sig på fastigheten. Staten är i vissa fall skyldig att lösa in fastighet för vilken förvärvstillstånd vägrats.

I åtta motioner väckta under 1998 års allmänna motionstid framhålls behovet av en utvärdering eller översyn av jordförvärvslagen. Gemensamt för dessa motioner är att den praktiska lagtillämpningen inte anses leva upp till intentionerna med jordförvärvslagen. Två huvudsakliga frågor kan därvid utskiljas i motionerna. Den ena gäller villkoren för juridiska personers köp av skogsfastigheter. Den andra frågan avser jordförvärvslagens krav på samband mellan boende och sysselsättning på landsbygden. Utskottet redovisar först kortfattat förslagen i motionerna och tar därefter ställning till dem i ett sammanhang.

Fyra motioner tar upp frågor om juridiska personers förvärv av skogsfastigheter och diskuterar behovet av skärpta krav för förvärvstillstånd i dessa fall.

I motion 1998/99:Bo403 (kd) framhålls att tillämpningen av jordförvärvslagen vid juridiska personers förvärv av enskild skog ofta inte fungerar i enlighet med jordförvärvslagens intentioner. Brister i lagen anses bl.a. möjliggöra att juridiska personer kan köpa fysiska personers skog utan att lämna kompensationsmark. Motionären föreslår mot denna bakgrund att riksdagen hos regeringen begär en översyn av utformningen och tillämpningen av 5 § jordförvärvslagen.

Även i motion 1998/99:Bo411 (s) hävdas att kraven på förvärvstillstånd för juridiska personer inte tillämpas enligt intentionerna med lagen. Enligt motionären bör juridiska personer i princip endast få förvärvstillstånd när det inte finns någon fysisk person som är beredd att betala ett ”marknads-mässigt” pris. Vidare föreslås att kravet på att juridiska personer skall lämna kompensationsmark skall skärpas och möjligheterna att agera mot köpare som inte fullföljer villkoren i förvärvstillståndet förbättras.

I Centerpartiets partimotion 1998/99:MJ219 yrkande 15 föreslås att en parlamentarisk utredning tillsätts med uppgift att bl.a. föreslå förändringar i jordförvärvslagen. Syftet med översynen skall vara att komma till rätta med

de omfattande slutavverkningarna på vissa skogsfastigheter och ägarförskjutningen mot ett ökat bolagsägande i vissa regioner. Motionärerna anser att kravet på att juridiska personer skall lämna kompensationsmark i samband med fastighetsförvärv skall skärpas. Vidare föreslås att reglerna om bosättningsåtagande skall gälla i hela landet.

Ett förslag om en utvärdering av jordförvärvslagen läggs också fram i motion 1998/99: MJ306 (m) yrkande 4. Motionärerna anser bl.a. att det bör klargöras om lagstiftningen ger större bolag ett försprång i konkurrensen om skogsmark.

I motion 1998/99:Bo401 (kd) diskuteras förutsättningarna för boende på landsbygden ur ett något bredare perspektiv. Motionären föreslår att regeringen skall genomföra en utredning med uppgift att föreslå sådana förändringar att berörd lagstiftning stöder en utveckling av landsbygdens näringar och stärker möjligheterna till boende på landsbygden. Behovet av att skärpa bestämmelserna i jordförvärvslagen om förvärvstillstånd och boplikt framhålls särskilt.

Tre motioner tar särskilt upp problemen i skärgårdsområdena.

I motion 1998/99: N230 (c) läggs flera förslag fram i syfte att förbättra de fastboendes villkor i skärgården. Till bostadsutskottet har hänvisats motionens yrkande 4 där det föreslås att en översyn skall genomföras av sambandet mellan att bo och att bruka en jordbruksfastighet. Motionären anför att det är nödvändigt att stärka denna koppling för att en levande skärgård med ett öppet landskap skall kunna behållas.

Även i motionerna 1998/99: N231 (kd) yrkande 5 och 1998/99: N274 (kd) yrkande 23 föreslås att åtgärder vidtas i syfte att stärka boende- och sysselsättningsintresset vid fastighetsöverlåtelser i skärgårdarna.

Sedan de nu aktuella motionerna med förslag om en översyn av jordförvärvslagen avgavs har riksdagen i annat sammanhang tagit ställning till likartade förslag. Miljö- och jordbruksutskottet behandlade hösten 1998 regeringens proposition 1997/98:158 Uppföljning av skogspolitiken jämte motioner. I tre motioner togs frågor upp om bl.a. problemen med oseriösa former av skogsbruk i samband med förvärv av s.k. klippare. Med hänvisning till att ytterligare ansträngningar bör göras för att främja ett ansvarsfullt brukande av skogen ställde sig utskottet bakom inriktningen av motionernas förslag. Riksdagen följde miljö- och jordbruksutskottet och gav i november 1998 som sin mening regeringen till känna att en utvärdering av bestämmelserna i jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen bör genomföras. Utvärderingen bör enligt tillkännagivandet avse effekterna för både fysiska och juridiska personers möjlighet att förvärva skogsmark. I sammanhanget framhölls särskilt bestämmelserna i jordförvärvslagen om förvärvarens anknytning till den ort där fastigheten är belägen. Regeringen bör enligt riksdagsbeslutet efter utvärderingen återkomma med redovisning och eventuella förslag till lagändringar.

Bostadsutskottet kan inledningsvis instämma i delar av den bakgrundsbeskrivning som ligger till grund för motionsförslagen om en *översyn av jordförvärvslagen*. Vissa problem och oroande tendenser har under senare år kunnat registreras vad gäller förvärv av såväl skogsfastigheter som överlåtelser av lantbruksegendomar i övrigt. De frågor som särskilt kommit att upp-

märksammas handlar snarare om tillämpningen av jordförvärvslagen än den målsättning lagen ger uttryck för. I flera motioner framhålls således att utfallet av lagens bestämmelser i vissa avseenden inte blivit det förväntade. Utskottet har när motsvarande frågor tidigare behandlats kunnat konstatera att det finns betydande svårigheter att med lagstiftning nå en total måluppfyllelse. Det stora flertalet spekulanter och förvärvare rättar sig utan vidare efter gällande regler. En liten grupp är emellertid beredd till åtgärder i strid med lagstiftningens syften. I denna grupp återfinns även mycket förslagna individer som är beredda att genom bulvaner, lögner eller andra åtgärder försöka kringgå jordförvärvslagens bestämmelser.

Utskottet vill understryka att ambitionen givetvis måste vara att målsättningen med en lagstiftning i största möjliga utsträckning uppnås. Detta innebär att jordförvärvslagen bör utgöra ett verksamt medel i syfte att bl.a. begränsa juridiska personers förvärv av lantbruksfastigheter och att främja sysselsättning och boende på landsbygden. Om brister i dessa avseenden uppdagas finns det givetvis skäl att överväga förändringar i lagen. Samtidigt finns det skäl att vara uppmärksam på att regelsystemet inte blir oacceptabelt tungt eller ingripande eller att dess tillämpning medför höga kostnader. Det är således angeläget att normala och okontroversiella fastighetsöverlåtelser kan genomföras utan en omständlig byråkratisk hantering. Vad gäller jordförvärvslagens regionalpolitiska syfte, att främja boende och sysselsättning på landsbygden, finns även skäl att erinra om att lagen endast är tillämplig i samband med överlåtelse av lantbruksegendomar. En vidare strävan att behålla och utveckla en levande landsbygd måste huvudsakligen tillgodoses genom andra åtgärder. De medel som har en uttrycklig regionalpolitisk inriktning faller i huvudsak inom näringsutskottets beredningsområde.

Bostadsutskottet ställer sig givetvis bakom det tillkännagivande som riksdagen nyligen i bred politisk enighet gjort om en utvärdering av effekterna av vissa bestämmelser i jordförvärvslagen och fastighetsbildningslagen. Det kan konstateras att de motionsförslag som utskottet nu har att ta ställning till väl låter sig förenas med innebörden i riksdagens beslut. Såväl frågorna om juridiska personers förvärv av skogsfastigheter som de förslag om sambandet mellan boende och sysselsättning på landsbygden som tas upp i motionerna torde komma att omfattas av en utvärdering med den inriktning som riksdagen förordat. Även om riksdagens begäran om en utvärdering tar sin utgångspunkt i frågor om förvärv av skogsfastigheter omfattar de aktuella bestämmelserna i jordförvärvslagen alla typer av lantbruksegendomar. Vad gäller de frågor om tillämpningen av reglerna om bosättning och ortsanknytning vid fastighetsöverlåtelser som speciellt uppmärksammats i vissa motioner kan erinras om att det i riksdagens tillkännagivande särskilt framhålls vikten av att utvärdera jordförvärvslagens bestämmelser om förvärvarens anknytning till den ort där fastigheten är belägen.

Mot bakgrund av riksdagens tillkännagivande om en utvärdering av jordförvärvslagen m.m. saknas enligt utskottets uppfattning nu skäl att tillstyrka de aktuella motionerna. Resultatet av utvärderingen bör avvaktas. Detta torde kunna ge ett bättre underlag för vidare överväganden om behovet av en förändrad lagstiftning i bl.a. de frågor som aktualiserats i motionerna 1998/99:Bo401 (kd), 1998/99:Bo403 (kd), 1998/99:Bo411 (s), 1998/99:MJ219 (c)

Expropriationslagen

Två motioner tar upp frågor om utformningen av expropriationslagstiftningen. Förslagen avser dels frågan om expropriationsändamålen, dels frågan om ersättning vid expropriation.

Expropriation innebär att egendom tas i anspråk för det allmännas bästa i enlighet med bestämmelserna i expropriationslagen (1972:719). Det handlar om ett ingripande som bara kan företas under vissa särskilda förutsättningar. I 2 kap. expropriationslagen anges de s.k. expropriationsändamålen. Av kapitlets 1 § framgår att expropriation är tillämplig för kommuner i syfte att hävda den grundtanke som innebär att kommunerna bör ha företrädesrätt till mark som skall användas för tätbebyggelse. Andra kapitlets påföljande paragrafer räknar upp ett antal mer preciserade syften för vilka expropriation är möjlig. Här nämns expropriation för kommunikationsändamål, drivkraft och va, näringsverksamhet, skydds- och säkerhetsområden, försvarsändamål, kulturella ändamål, natur- och friluftsliv samt expropriation av vanvårdade fastigheter. Dessutom återfinns i 10 § en kompletterande allmän bestämmelse om expropriation av mark som behövs för verksamhet som staten eller kommunen har att tillgodose eller som är av väsentlig betydelse för riket, orten eller en viss befolkningsgrupp. Något av en särställning bland expropriationsändamålen 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 som bygger på likhetsprincipen syftar till att eliminera sådan markvärdestegring som ställer icke exproprierade markägare i en bättre situation än de vars mark exproprieras.

I motion 1998/99: Bo209 (m) yrkande 11 föreslås att riksdagen i ett tillkännagivande till regeringen begär förslag till lagändring som innebär att expropriationsändamålen starkt begränsas. Enligt motionärerna bör inskränkning i enskilda markägares rätt endast få ske på följande grunder:

- för att skydda människor till liv, hälsa och säkerhet
- för att skydda miljön och naturen
- för att kunna genomföra för landet eller kommunen ytterst angelägna uppgifter.

Bostadsutskottet behandlade hösten 1997 ett motionsyrkande med motsvarande förslag om att kraftigt inskränka *expropriationsändamålen* (1997/98: BoU2 s. 10). Utskottet anförde i detta sammanhang följande:

Enligt utskottets uppfattning innebär rådande reglering av de ändamål för vilka expropriation får ske en sådan avvägning mellan olika intressen att en ändamålsenlig hushållning av markresurser främjas. Det kommer även fortsättningsvis att vara nödvändigt för det allmänna att kontrollera samhällsutvecklingen genom att tillämpa expropriation. En inskränkning av ändamålen, såsom motionärerna föreslår, skulle medföra svårigheter för samhället att göra erforderliga avvägningar mellan skilda berättigade intressen som kan göra anspråk på ett specifikt markområde. Vid tillståndsprövningen skall

hänsyn inte bara tas till det allmännas intresse utan även till motstående intressen. Tillstånd får exempelvis inte meddelas om ändamålet lämpligen bör tillgodoseas på annat sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Kraven på rättssäkerhet får därmed anses vara tillgodosedda.

Sedan föregående behandling av frågan om expropriationsändamålen har ingenting framkommit som ger utskottet anledning att ändra sitt ställningstagande. Inte heller vad som anförs i m-motionen ger utskottet anledning till vidare överväganden i frågan. Motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 11 avstyrks således.

Motion 1998/99:Bo209 (m) tar även upp frågan om expropriationsersättning. I yrkande 12 föreslås att markägaren vid expropriation skall få ersättning för fastighetens fulla marknadsvärde samt för de kostnader och intäktsbortfall som inte kan återvinnas. Vidare föreslås att den s.k. presumtionsregeln i expropriationslagen avskaffas. Också i motion 1998/99: MJ777 (m) yrkande 5 begärs en översyn av expropriationslagens ersättningsregler med motsvarande inriktning.

Bestämmelserna i expropriationslagen skiljer mellan tre olika slag av ersättning. Löseskilling utgår då en hel fastighet exproprieras medan intrångsersättning utbetalas när endast del av fastighet inlöses. Därutöver utgår ersättning för personlig skada, vilken innefattar andra förluster som ägare m.fl. kan göra genom expropriationen. Ersättningen för personlig skada innefattar exempelvis flyttkostnader, förlust genom nedläggning av rörelse etc. och har således inget att göra med själva fastighetens värde. Den exproprierande står dessutom i allmänhet för motpartens kostnader för hela expropriationsförfarandet. Undantag gäller för kostnader som uppkommit genom försummelse eller kan betraktas som onödiga. Dessutom gäller vid prövning i högre rätt än fastighetsdomstol att den exproprierande oavsett utgången svarar för rättighetshavarens kostnader då endast den förre fullföljt talan.

Grundprincipen om att den enskilde skall ersättas för sin förlust begränsas genom den s.k. presumtionsregeln. Denna regel innebär att den ökning av fastighetens marknadsvärde som ägt rum tio år före expropriationsansökan räknas fastighetsägaren till godo endast om det konstateras att ökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningsätt. Fastighetsägaren har bevisbördan för att så är fallet.

Bostadsutskottet avstyrkte hösten 1997 (1997/98:BoU2) även motionsförslag om *expropriationslagens ersättningsregler* motsvarande de nu aktuella och anförde bl.a. att gällande regler i grunden är väl avfattade när det gäller fastighetsägarens rätt till ersättning. Utskottet vidhåller denna bedömning. Skäl saknas därför för riksdagen att initiera en översyn av ersättningsreglerna med den inriktning som förordas i m-motionerna. Utskottet har emellertid erfarit att det inom Justitiedepartementet finns planer på att genomföra en analys av behovet av vissa förändringar i expropriationslagens ersättningsregler. Avsikten är att analysera om det skett några förskjutningar av lagens tillämpningsområde under senare år som bör föranleda att ersättningsreglerna revideras.

Med hänvisning till det anförda anser utskottet att ersättningsreglerna i expropriationslagstiftningen i vart fall tills vidare bör kvarstå oförändrade. Det

får förutsättas att regeringen återkommer till riksdagen i frågan, om den analys som skall genomföras ger anledning till detta. Utskottet avstyrker således motionerna 1998/99:Bo209 (m) yrkande 12 samt 1998/99:MJ777 (m) yrkande 5.

Förköpslagen

Kommun har enligt förköpslagen (1967:868) förköpsrätt vid försäljning av fast egendom eller tomträtt på vissa i lagen angivna grunder. Syftet med förköpslagen är att förbättra kommunernas möjlighet att på ett tidigt stadium förvärva mark som behövs för samhällsutvecklingen och därigenom dämpa prisutvecklingen i fråga om sådan mark. Avsikten är emellertid inte att förköpsrätten för kommunernas del skall utnyttjas i stället för vanligt köp. Förköpsrätten är främst tillkommen för att kommunerna skall kunna förvärva egendom som med förbigående av kommunen sålts till annan. Det kan vara fråga om fall där kommunen över huvud taget inte beretts tillfälle att förhandla med säljaren eller när kommunen förklarat sig villig att godta de villkor säljaren ställt men ändå blivit förbigången. Kommunen ges enligt förköpslagen rätt att lösa marken på samma villkor som en markägare avtalat med köparen.

I motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 19 föreslås att den kommunala förköpsrätten avskaffas. Motivet är enligt motionärerna att kommunerna genom det kommunala planmonopolet, expropriationslagen och överlägsna personella resurser i kombination med den kommunala förköpsrätten ges en mycket stark ställning gentemot enskilda fastighetsägare. Kommunerna anses härigenom ha möjlighet att genomföra sina planer utan att behöva ta till förköpsmöjligheterna.

Motionsyrkanden om *upphävande av förköpslagen* har framställts vid ett flertal tillfällen. En klar majoritet i bostadsutskottet har i dessa sammanhang ställt sig bakom förköpslagens huvudprinciper och ansett att lagen bör behållas. Den kommunala förköpsrätten utgör enligt utskottets uppfattning ett viktigt komplement till expropriationslagen och innebär i vissa fall att ett ofta tids- och kostnadskrävande expropriationsförfarande kan undvikas. Förköpslagen bör således ses som ett av flera instrument som tillsammans ger kommunerna möjlighet att planera bebyggelseutvecklingen och i övrigt ta ansvar för den fysiska samhällsutvecklingen.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 19.

Lägenhetsregister

Riksdagen beslutade år 1995 att införa lagen (1995:1573) om lägenhetsregister. Avsikten var att möjliggöra att en registerbaserad folk- och bostadsräkning genomförs år 2000. Uppgifterna i lägenhetsregistret får användas för framställning av statistik och för folkbokföringen samt för bl.a. planering, uppföljning och utvärdering av boende, byggande och kommunikationer. Lagen om lägenhetsregister har endast gällt för en försöksverksamhet omfat-

tande Gävle kommun och Högalids församling i Stockholm. Regeringen beslutar när lagen i övrigt skall träda i kraft.

1998/99:BoU5

I motion 1998/99:N326 (m, kd) läggs fram en rad förslag med hänvisning till behovet av att förenkla företaget. Enligt yrkande 14 i denna motion bör riksdagen i ett tillkännagivande framhålla att fastighetsägare inte skall vara skyldiga att driva in uppgifter om vilka som bor i fastigheten och vilken utrustning de boende själva monterat in i lägenheterna.

Den försöksverksamhet med *lägenhetsregistret* som hittills bedrivits i en kommun samt en församling är nu avslutad. Verksamheten utvärderas för närvarande inom Regeringskansliet. Överväganden pågår även i vilken form som nästa folk- och bostadsräkning skall genomföras. Denna fråga ligger emellertid inte inom bostadsutskottets beredningsområde. Vad utskottet har att ta ställning till är om skyldigheten för fastighetsägare att lämna uppgifter till lägenhetsregistret bör ändras i enlighet med vad motionärerna förordar. Det kan emellertid i denna fråga konstateras att fastighetsägaren inte är ålagd att inhämta de uppgifter till lägenhetsregistret som hävdas i motionen. Uppgifterna i lägenhetsregistret är inte personanknutna. Koppling till person och hushåll görs i stället i folkbokföringsregistren genom att en lägenhetsbeteckning läggs till folkbokföringsadressen. Inte heller förekommer i lägenhetsregistret några uppgifter om den typ av utrustning som görs gällande i motionen. För varje lägenhet anges antal rum, kökstyp och yta samt, i förekommande fall, om lägenheten är en specialbostad för ungdom eller äldre.

Vad gäller innehållet i och användning av lägenhetsregistret i övrigt finns anledning att avvakta den utvärdering av försöksverksamheten som för närvarande pågår. Motion 1998/99:N326 (m, kd) yrkande 14 avstyrks således.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *översyn av jordförvärvslagen*
att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo401, 1998/99:Bo403, 1998/99:Bo411, 1998/99: MJ219 yrkande 15, 1998/99: MJ306 yrkande 4, 1998/99: N230 yrkande 5, 1998/99: N231 yrkande 5 samt 1998/99: N274 yrkande 23,

res. 1 (kd, c)

2. beträffande *expropriationsändamålen*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo209 yrkande 11,

res. 2 (m, kd)

3. beträffande *expropriationslagens ersättningsregler*
att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo209 yrkande 12 och 1998/99: MJ777 yrkande 5,

res. 3 (m, kd)

4. beträffande *upphävande av förköpslagen*
att riksdagen avslår motion 1998/99:Bo209 yrkande 19,

res. 4 (m)

5. beträffande *lägenhetsregistret*
att riksdagen avslår motion 1998/99: N326 yrkande 14.

res. 5 (m, kd)

På bostadsutskottets vägnar

Ulf Björklund

I beslutet har deltagit: Ulf Björklund (kd), Bengt-Ola Rytting (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Sten Andersson (m), Carina Moberg (s), Inga Berggren (m), Anders Ygeman (s), Sten Lundström (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Ahlstedt (c), Carina Adolfsson (s), Ewa Thalén Finné (m) och Leif Jakobsson (s).

Reservationer

1. Översyn av jordförvärvslagen (mom. 1)

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd) och Rigmor Ahlstedt (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Bostadsutskottet kan" och på s. 6 slutar med "yrkande 23" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet ställer sig givetvis bakom det tillkännagivande som riksdagen gjorde i november 1998 om en utvärdering av effekterna av vissa bestämmelser i jordförvärvslagen m.m. Utskottet har emellertid erfarit att regeringen ännu inte påbörjat detta arbete. Det finns därför skäl att i ett nytt tillkännagivande understryka vikten av att arbetet påbörjas snarast samt att något utveckla önskemålen om inriktningen och formerna för utredningsarbetet. Utskottet instämmer i dessa frågor i vad som förordats i motionerna 1998/99: MJ219 (c), 1998/99: N230 (c), 1998/99: N231 (kd), 1998/99: N274 (kd), 1998/99: Bo401 (kd) och 1998/99: Bo403 (kd).

Den av riksdagen förordade översynen av jordförvärvslagen bör bedrivas i form av en parlamentarisk utredning. Utredningsarbetet bör påbörjas omedelbart och genomföras skyndsamt. Syftet med utredningen skall vara att komma till rätta med de på vissa skogsfastigheter omfattande slutavverkningarna samt att stärka boplikten.

Sedan jordförvärvslagen omarbetades i början av 1990-talet har en oroande utveckling kunnat registreras i samband med överlåtelser av jordbruksfastigheter. Den begränsning som då genomfördes av boplikten till att endast gälla i vissa delar av landet har lett till en omfattande försäljning till personer som varken har för avsikt att bo på eller bruka fastigheten. Starka skäl talar således för att boplikten skall utvidgas till att omfatta hela landet. För skogsfastigheter bör boende i bygden vara ett tillräckligt krav.

En annan bestämmelse i jordförvärvslagen som inte har fungerat tillfredsställande är tillämpningen av den s.k. kompensationsregeln i 5 § jordförvärvslagen. Denna regel kan i dag alltför lätt kringgås. Ett sätt att skärpa tillämpningen är att ta bort 5 § andra stycket som medger undantag från kompensationskravet för juridiska personer som bedriver skogsindustriell verksamhet.

Vad utskottet anför ovan med anledning av motionerna 1998/99: MJ219 (c) yrkande 15, 1998/99: N230 (c) yrkande 5, 1998/99: N231 (kd) yrkande 5, 1998/99: N274 (kd) yrkande 23, 1998/99: Bo401 (kd) och 1998/99: Bo403 (kd) bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Detta innebär att även motionerna 1998/99: Bo411 (s) och 1998/99: MJ306 (m) yrkande 4 i allt väsentligt får anses vara tillgodosedda.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *översyn av jordförvärvslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99: Bo401, 1998/99: Bo403, 1998/99: Bo411, 1998/99: MJ219 yrkande 15, 1998/99: MJ306 yrkande 4, 1998/99: N230 yrkande 5, 1998/99: N231 yrkande 5 samt 1998/99: N274 yrkande 23 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

2. Expropriationsändamålen (mom. 2)

Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med ”Bostadsutskottet behandlade” och på s. 7 slutar med ”avstyrks således” bort ha följande lydelse:

Det är utskottets uppfattning att bestämmelserna om expropriationsändamålen medger ett alltför stort utrymme för godtycke. Den enskilde fastighetsägaren riskerar att utsättas för expropriation av rent konfiskatorisk karaktär utan att sådan är påkallad av att ytterst angelägna samhällsintressen skall tillgodoses. Det är enligt utskottets mening inte värdigt en rättsstat att tillåta tvångsmässiga ingrepp i den enskilda äganderätten på de grunder som nuvarande expropriationsändamål medger. Expropriation av mark är en kränkning av äganderätten och bör endast komma i fråga när synnerligen viktiga samhällsintressen så påkallar.

Utskottet föreslår mot bakgrund av detta att en genomgripande översyn av expropriationslagen genomförs. Översynen skall i första hand syfta till att begränsa och tydliggöra de ändamål som kan åberopas vid ett expropriationsföretag. Endast för stat eller kommun ytterst angelägna samhällsintressen, värnande om människors liv, hälsa och säkerhet samt skydd av natur och miljö, skall tillåtas som expropriationsgrunder. Expropriation där det allmännas enda motiv till ingreppet är att stävja en marknadsbaserad värdeökning skall exempelvis inte medges.

Riksdagen bör med anledning av partimotion 1998/99: Bo209 (m) yrkande 11 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anför.

dels att utskottets hemställan under 2 bort ha följande lydelse:

2. beträffande *expropriationsändamålen*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99: Bo209 yrkande 11 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför,

3. Expropriationslagens ersättningsregler (mom. 3)

1998/99:BoU5

Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med "Bostadsutskottet avstyrkte" och på s. 8 slutar med "yrkande 5" bort ha följande lydelse:

Förutom en kraftig begränsning av expropriationsändamålen bör expropriationslagen ändras så att ersättningsreglerna ger markägaren kompensation för fastighetens fulla marknadsvärde samt för de kostnader och det inkomstbortfall som inte kan återvinnas. De förändringar av expropriationslagens ersättningsregler som gjordes i början av 1970-talet innebar att den tidigare rådande grundprincipen om full ersättning övergavs. I stället för att på marknadsmässiga grunder kompensera drabbade fastighetsägare antogs en lagstiftning som inte på ett rimligt sätt avspeglar en fastighets egentliga värde, dvs. ett nuvärde som innefattar framtida förväntningsvärden.

Den enskilde fastighetsägarens underläge gentemot exproprianten förstärks av den s.k. presumtionsregeln. Att som presumtionsregeln föreskriver ålägga den drabbade fastighetsägaren bevisbördan avseende eventuella förväntningsvärden går på tvärs mot gängse rättssäkerhetsprinciper. Det enda rimliga förhållandet är att exproprianten skall ha bevisbördan. Presumtionsregeln bör således avskaffas.

Bostadsutskottet anser att regeringen bör anmodas att snarast återkomma med förslag om ändringar i expropriationslagen som innebär att presumtionsregeln avskaffas och att exproprianten ges bevisbördan i fråga om orsaken till markvärdesökningarna. Förslag med denna inriktning bör kunna föreläggas riksdagen redan under våren 1999. Därutöver bör i samband med den av utskottet förordade översynen av expropriationslagen i övrigt utarbetas förslag om ändrade ersättningsregler i syfte att stärka markägarens ställning i enlighet med vad utskottet förordat.

Vad utskottet anfört ovan med anledning av motionerna 1998/99:Bo209 (m) yrkande 12 och 1998/99:MJ777 (m) yrkande 5 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

3. beträffande *expropriationslagens ersättningsregler*
att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo209 yrkande 12 och 1998/99:MJ777 yrkande 5 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

4. Upphävande av förköpslagen (mom. 4)

Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 8 börjar med "Motionsyrkanden om" och slutar med "yrkande 19" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet instämmer i uppfattningen att den kommunala förköpsrätten bör avskaffas. Motiven till detta ställningstagande är främst att förköpsrätten inte fyller någon funktion i den kommunala markplaneringen. Den

kommunala arsenalen av markpolitiska instrument är så omfattande att de enskilda markägarna hamnar i en orimligt svag position i förhållande till kommunerna. Möjligheten att tillgripa expropriation samt det kommunala planmonopolet är enligt utskottets uppfattning tillräckliga medel för att kommunerna skall kunna påverka samhällsutvecklingen. Utnyttjandet av förköpsrätten är dessutom beroende av de tillfälligheter som gör att en fastighetsägare är villig att sälja sin fasta egendom. Denna omständighet gör att kommunerna i sin planläggning knappast kan betrakta förköpsrätten som ett funktionellt instrument. Utbudet kan även förväntas vara spritt i såväl tid som rum på ett sådant sätt att den kommunala förköpsrätten knappast kan ges något berättigande som markpolitiskt styrmedel.

Risken att kommunerna tillgriper sitt förköpsprivilegium med hänvisning till mer eller mindre svagt underbyggda spekulationer om framtida fysisk expansion anser utskottet vara alltför stor för att de enskilda markägarna skall känna erforderlig trygghet i sitt ägande av fast egendom. Utskottet anser att ett avskaffande av den kommunala förköpsrätten minskar denna osäkerhet samt bidrar till en sundare fastighetsmarknad där enskilda fastighetsägare i möjligaste mån tillåts verka på likartade villkor som kommunerna. Frågan inställer sig dessutom om motivet till att kommunerna skall ges möjlighet att spendera skattemedel på en vidlyftig kommunalisering av mark för bebyggelse samtidigt som resurserna inte förslår att tillgodose mer angelägna kommunala verksamheter.

Utskottet anser det även nödvändigt att belysa de problem som den kommunala förköpsrätten skapar för den köpare vars avtal om fastighetsköp går om intet. Köparen kan gå miste om en ekonomiskt god affär eller hindras att tillgodogöra sig andra värden av fastigheten. Omfattande planerings- och förhandlingsarbete som kan ha föregått köpeavtalets upprättande blir mer eller mindre förgäves.

Sammanfattningsvis anser bostadsutskottet att regeringen bör anmodas att förelägga riksdagen förslag om nödvändig lagstiftning för avskaffande av den kommunala förköpsrätten. Förslaget bör föreläggas riksdagen i sådan tid att förköpslagen kan upphävas senast vid närmast kommande årsskifte. Vad utskottet nu anfört med anslutning till motion 1998/99:Bo209 (m) yrkande 19 bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 4 bort ha följande lydelse:

4. beträffande *upphävande av förköpslagen*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:Bo209 yrkande 19 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

5. Lägenhetsregistret (mom. 5)

Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m) och Ewa Thalén Finné (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med ”Den försöksverksamhet” och slutar med ”avstyrks således” bort ha följande lydelse:

Redan när riksdagen år 1995 fattade ett principbeslut om att genomföra en registerbaserad folk- och bostadsräkning år 2000 riktades starka invändning-

ar mot uppläggningsen av denna verksamhet. En folk- och bostadsräkning enligt den modell som den socialdemokratiska regeringen utformat tillåter en noggrann kartläggning och datorisering av medborgarnas boende. I en gemensam reservation (m, fp, mp, kd) påtalades de integritetskränkande effekter som detta kan leda till. Utskottet instämmer i denna kritik. Den registerbaserade folk- och bostadsräkningen bör inte genomföras.

Lägenhetsregistret utgör den centrala delen i den registerbaserade folk- och bostadsräkningen. Registrets tänkta användningsområde i övrigt är mycket oklart och kan inte motivera en omfattande och resurskrävande registrering av landets samtliga bostäder. Som anförs i den aktuella motionen finns också skäl att rikta invändningar mot registret vad gäller de krav som ställs på landets fastighetsägare att delta i uppgiftsinsamlingen.

Bostadsutskottet anser med hänvisning till det ovan anförda att lagen om lägenhetsregister inte bör tillåtas träda i kraft. Detta bör riksdagen med anledning av motion 1998/99:N326 (m, kd) som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 5 bort ha följande lydelse:

5. beträffande *lägenhetsregistret*

att riksdagen med anledning av motion 1998/99:N326 yrkande 14 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anför.

Sammanfattning.....	1
Motionerna	1
Utskottet	2
Inledning.....	2
Jordförvärvslagen m.m.	2
Expropriationslagen	6
Förköpslagen.....	8
Lägenhetsregister	8
Hemställan	9
Reservationer	10
1. Översyn av jordförvärvslagen (mom. 1) (kd, c).....	10
2. Expropriationsändamålen (mom. 2) (m, kd)	11
3. Expropriationslagens ersättningsregler (mom. 3) (m, kd).....	12
4. Upphävande av förköpslagen (mom. 4) (m)	12
5. Lägenhetsregistret (mom. 5) (m, kd).....	13