



Fastighetsrätt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de motioner som väckts i fastighetsrättsliga frågor under den allmänna motionstiden 2012. Förslagen avser bl.a. jordbruksarrende och vägsamfälligheter.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden. Merparten av dessa behandlas i förenklad ordning. I de fallen hänvisar utskottet till sina tidigare ställningstaganden under valperioden.

I betänkandet finns två särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	5
Jordbruksarrende	5
Bryggrättigheter	8
Andelstal i vägsamfälligheter	10
Fastighetsmäklares medverkan vid vissa överlåtelser	12
Övriga motionsförslag - förenklad beredning	14
Särskilda yttranden	15
1. Jordbruksarrende, punkt 1 (S)	15
2. Övriga motionsförslag – förenklad beredning, punkt 5 (S)	15
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	16
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2012	16

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Jordbruksarrende**

Riksdagen avslår motion

2012/13:C265 av Irene Oskarsson (KD).

2. **Bryggerättigheter**

Riksdagen avslår motion

2012/13:C289 av Anders Åkesson (C).

3. **Andelstal i vägsamfälligheter**

Riksdagen avslår motion

2012/13:C288 av Ola Johansson och Anders Åkesson (båda C).

4. **Fastighetsmäklares medverkan vid vissa överlåtelse**

Riksdagen avslår motion

2012/13:C294 av Lars Elinderson (M).

5. **Övriga motionsförslag – förenklad beredning**

Riksdagen avslår motionerna

2012/13:C212 av Anita Brodén (FP),

2012/13:C257 av Göran Lindell och Anders Åkesson (båda C),

2012/13:C275 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S),

2012/13:C279 av Christer Akej (M),

2012/13:C345 av Allan Widman (FP),

2012/13:C358 av Solveig Zander (C),

2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 16,

2012/13:C408 av Helén Pettersson i Umeå m.fl. (S),

2012/13:C412 av Christer Adelsbo m.fl. (S),

2012/13:C420 av Carina Herrstedt (SD) och

2012/13:T327 av Annika Qarlsson och Åsa Torstensson (båda C) yrkande 4.

Stockholm den 14 februari 2013

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Carina Ohlsson (S), Marta Obminska (M), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Ola Johansson (C), Jan Lindholm (MP), Otto von Arnold (KD), Carina Herrstedt (SD), Marianne Berg (V), Thomas Finnborg (M), Lars Eriksson (S) och Bino Drummond (M).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2012 och som gäller jordbruksarrende, fastighetsmäklari, andelstal i vägsamfälligheter, bryggrättigheter och andra fastighetsrättsliga frågor. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Jordbruksarrende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av lagstiftningen om jordbruksarrende.

Jämför särskilt yttrande 1 (S).

Motionen

I motion 2012/13:C265 av Irene Oskarsson (KD) föreslås en översyn av arrendelagstiftningen för att anpassa den till jordbrukets internationella affärsvillkor och modern avtalsrätt. Motionären är kritisk mot att avtalsfriheten är inskränkt och nämner bl.a. bestämmelserna som gäller kravet att ersättningen måste vara fastställd i pengar och regleringen av besittningsskyddet i fråga om gårdsarrende vilket hon anser kan förhindra en rationell användning av marken.

Bakgrund

Arrende

Arrende är en nyttjanderätt till fast egendom mot vederlag. Allmänna regler om arrende infördes 1908 och kompletterades efter hand med lagstiftning om särskilda arrendeformer. Reglerna finns i 7–9 kap. jordabalken.

Jordbruksarrende föreligger när arrendeavtalet avser upplåtelse av jord till brukande. De olika formerna av jordbruksarrende kallas gårdsarrende och sidoarrende. Gårdsarrende föreligger om arrendet även omfattar arrendators bostad. Övriga jordbruksarrenden kallas sidoarrenden. Ett gårdsarrende för viss tid ska som huvudregel upplåtas på minst fem år, medan det inte finns någon minimitid för ett sidoarrende. Tidsbestämda jordbruksarrenden är bindande i högst 25 år.

Bostadsarrende gäller när jord upplåts med arrende för något annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus. Det krävs också att det inte är uppenbart att upplåtel-

sens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och någon närstående till arrendatorn. Reglerna om bostadsarrende gäller även i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar, t.ex. en kolonistugeförening.

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

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

Arrendeavgiften

Både för jordbruksarrende och för bostadsarrende gäller att det vid upplåtelse av arrende till en ny arrendator gäller avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Vid jordbruksarrende måste avgiften dock bestämmas i pengar.

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

Vid jordbruksarrende ska avgiften som sagts bestämmas i pengar. Denna begränsning av parternas avtalsfrihet infördes 1944 för vissa slag av jordbruksarrenden och utsträcktes senare till att gälla samtliga jordbruksarrenden. Bakgrunden var de sociala förhållanden som rådde för arrendatorer inom jordbruket under första delen av 1900-talet. Avsikten var att komma till rätta med de olägenheter som var förknippade med arrendevederlag i form av t.ex. dagsverken och naturaprodukter. Begränsningen var i grunden föranledd av intresset av att ge arrendatorerna en självständig ställning.

Att avgiften ska bestämmas i pengar innebär att det är förbjudet att avtala att vederlaget för arrenderätten till någon del ska bestå i att arrendatorn utför arbete åt eller levererar jordbruksprodukter till jordägaren. Utgångspunkten är att avgiften ska vara bestämd till sin storlek. Däremot behöver den inte vara bestämd till samma belopp vid varje betalningstillfälle utan kan t.ex. höjas med ett förutbestämt belopp varje år. Vidare är indexreglering av avgiften i viss utsträckning möjlig. En förutsättning är

dock att det är fråga om index i vedertagen mening. Även ett omräknings-system som konstruerats för ett visst ändamål kan godtas som index, förutsatt att det utgör ett tillförlitligt underlag för omräkning av arrendeavgiften. Beräkningsgrunder som är knutna till enstaka produkter eller andra mer isolerade förhållanden är inte tillåtna (prop. 1970:20 del A s. 408 och del B s. 1006 samt NJA 1949 s. 1). Det är i princip inte möjligt att knyta arrendeavgiften till det enskilda jordbrukets resultat.

Utifrån dagens förutsättningar att driva jordbruk har både jordägare och arrendatorer kritiserat den begränsning som innebär att arrendeavgiften inte får bestämmas på grundval av jordbrukets resultat. Eftersom reglerna inte fullt ut medger att avgiften löpande anpassas till det ekonomiska utfallet i jordbruket, har det ansetts svårt för parterna att finna en lämplig avgiftsnivå för avtal som ska gälla under en längre tid.

Tomträtts- och arrendeutredningen

Tomträtts- och arrendeutredningen fick sitt uppdrag genom regeringsbeslut den 22 juni 2012. Utredaren ska enligt sitt direktiv, såvitt nu är aktuellt, föreslå en möjlighet för parterna att bestämma arrendeavgiften på ett ändamålsenligt sätt utifrån det enskilda arrendejordbrukets resultat eller en eller flera resultatanknutna faktorer (dir. 2011:60).

Utredaren ska vid utformningen av förslaget överväga om det är motiverat med särskilda skyddsregler för arrendatorn, t.ex. om avgiftsvillkoren bör hänskjutas till arrendenämnden för godkännande, eller om det bör införas möjligheter – utöver vad som följer av allmänna avtalsrättsliga regler – att få avgiftsvillkorens skälighet prövad och att få till stånd en förändring av villkoren under en pågående avtalsperiod.

Till stöd för sina överväganden när det gäller behovet av skyddsregler ska utredaren undersöka om branschorganisationerna på jordbruksmarknaden är beredda att utveckla avtalsmodeller som tillgodoser båda parter intressen i ett arrendeförhållande.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att parternas möjlighet att bestämma en resultatanknuten arrendeavgift ska kunna tillämpas i för- ening med reglerna i övrigt om hur arrendeavgiften bestäms vid förläng- ning av arrendeavtal. Om det är nödvändigt får utredaren föreslå justeringar av dessa regler.

Det ingår inte i uppdraget att föreslå att ett arrende ska kunna betalas med något annat vederlag än pengar.

Genom tilläggsdirektiv har utredaren fått ett utvidgat uppdrag (dir. 2012:8).

Utredaren ska undersöka tillämpningen av reglerna om sidoarrendators rätt till förlängning av arrendeavtalet och analysera vilka konsekvenser reg- lerna har för användningen av arrende som upplåtelseform inom jordbru- ket, för längden på de sidoarrendeavtal som ingås och för arrendeförhållan- denas varaktighet.

Utredaren ska föreslå de eventuella förändringar som behövs för att uppnå en lämplig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Utöver andra tänkbara förslag står det utredaren fritt att föreslå

- ändringar i fråga om vilka sidoarrenden som medför rätt till avtalsförlängning
- kompletterande eller – helt eller delvis – andra regler för att säkerställa arrendatorns behov av trygghet i fråga om sidoarrendets bestånd
- ändringar av de grunder som kan bryta besittningsskyddet.

Utgångspunkterna för utredarens arbete ska vara att arrende ska vara en attraktiv upplåtelseform för såväl markägare som arrendatorer och att arrende i hög utsträckning ska användas vid upplåtelser av mark för jordbruksändamål. Vidare ska utredaren sträva efter att

- upplåtelser på sidoarrende ska ge goda förutsättningar för ett långsiktigt brukande av marken
- upplåtelser – på sidoarrende eller med annan rätt – utan rätt till avtalsförlängning ska kunna åstadkommas när det finns exploateringsbehov eller andra bärande skäl för det
- lagstiftningen ska ge en hög grad av förutsägbarhet i fråga om ett sidoarrendes bestånd.

Utredaren ska vidare överväga om det behövs särskilda regler för att undvika att samma parter sluter upprepade kortvariga sidoarrendeavtal om viss mark utan att besittningsskydd för arrendatorn uppkommer. Om utredaren finner att det bör införas ett starkare skydd för arrendatorn, ska vid behov alternativa förslag till skyddsregler lämnas utifrån dels arrendereglernas nuvarande utformning, dels utredarens eventuella förslag till förändringar i övrigt av reglerna.

Om det behövs med anledning av förslagen i övrigt ska utredaren även överväga behovet av särskilda skyddsregler för nyttjanderättshavare vid arrendeliknande markupplåtelser, t.ex. muntliga avtal.

Uppdraget ska slutredovisas den 30 maj 2014.

Utskottets ställningstagande

Med hänvisning till det arbete som bedrivs av Tomträtts- och arrendeutredningen föreslår utskottet att riksdagen avslår motionen om en översyn.

Bryggrättigheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn i fråga om vissa bryggrättigheter.

Motionen

I motion 2012/13:C289 av Anders Åkesson (C) lämnas förslag om en översyn av om det finns skäl att ändra lagstiftningen om preskriptionstid och ersättningar avseende bryggrättigheter. Enligt motionen ska en rättighet att använda en brygga på någon annans mark, ofta kommunens, som utnyttjats under lång tid – t.ex. 50 år – utan att det varit till förfång för markägaren medföra att markägaren inte ska kunna kräva att bryggan tas bort eller att nyttjanderättshavaren ska kunna krävas på ett högt belopp för att rättigheten ska bestå.

Utskottets ställningstagande

Bryggrättigheter avser vanligen enskilda fastighetsägars tillgång till brygga på någon annans mark. En rätt till brygga kan skapas genom att en gemensamhetsanläggning inrättas till förmån för ett antal fastigheter. Rättigheten kan också upplåtas till förmån för en fastighet genom avtals servitut. Det förekommer också andra typer av avtal som grundlägger en sådan rätt.

De bryggrättigheter som åsyftas i motionen torde vara rättigheter av okvalificerat slag. Det rör sig således inte om t.ex. servitut eller arrende. Är det fråga om ett muntligt benefikt avtal (ett vederlagsfritt nyttjande) – t.ex. något slag av medgivande till nyttjandet utan att några särskilda villkor ställts upp – eller grundar sig nyttjandet endast på att markägaren tolererat detsamma står sig den som nyttjar bryggan slätt emot en markägare som vill släcka rättigheten, kanske för att erbjuda en mer kvalificerad rättighet mot vederlag.

En enskild person kan naturligtvis uppfatta det som märkligt om han eller hon erbjuds att mot ersättning erhålla en rätt till något som tidigare varit utan kostnad för honom eller henne. Enligt utskottets mening kan frågeställningen inte bara ses isolerad som gällande en enskilds rätt till brygga på kommunal mark utan övervägandena måste ske mer generellt.

Det kan finnas många orsaker till att någon utan vederlag tillåts att nyttja någon annans mark. Regler som på något sätt skulle stärka okvalificerade rättigheter kan otvivelaktigt skapa problem för en markägare. En starkt rättighet kan försvåra eller i vart fall fördyra hans eller hennes framtida användning av marken. Sådana regler innebär sannolikt också att markägare blir mindre benägna att ge tillåtelse till eller tolerera ett okvalificerat nyttjande av sin mark. Det torde t.o.m. vara så att redan en utredning om att stärka okvalificerade nyttjanderätter för med sig att markägare runt om i landet inskrider mot sådana nyttjanderätter. Ur en markägars perspektiv skulle det knappast heller framstå som rimligt om en starkt rättighet minskar värdet på hans eller hennes fastighet samtidigt som nyttjanderättshavaren kan kapitalisera den stärkta rättigheten, vilket torde vara ett vanligt fall när den har ett värde för en näraliggande fastighet som nyttjanderättshavaren innehar.

Utskottet anser mot den givna bakgrunden att riksdagen inte bör gå motionären till mötes och avstyrker motionen.

Andelstal i vägsamfälligheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en ändrad ordning för att förändra andelstalen i en vägsamfällighet.

Motionen

Förslaget i motion 2012/13:C288 av Ola Johansson och Anders Åkesson (båda C) avser att det ska införas en rätt för en samfällighetsförening att själv få besluta om förändring av andelstal i en gemensambetsanläggning som den förvaltar. Ordningen ska innehålla rättssäkerhetsgarantier för den enskilde genom t.ex. en möjlighet att överklaga.

Motionärerna påpekar att endast en mindre del av samfällighetsföreningarna fått ändrade andelstal genom omprövningsförrättning enligt 35 § anläggningslagen och att många samfälligheter på grund av den byråkrati och de kostnader som är förknippade med en omprövningsförrättning i stället väljer att genom egna beslut ändra andelstalen. Motionärerna tar upp följderna av ett sådant förfaringsätt när det gäller bl.a. samfälligheternas möjligheter att grunda uttaxeringen på andelstal som inte ändrats genom omprövningsförrättning.

Bakgrund

I fråga om inrättande och förvaltning av enskilda vägar gällde fram till den 1 januari 1998 bestämmelser också i lagen (1939:608) om enskilda vägar (EVL) som då upphävdes. Efter upphävandet gäller enbart anläggningslagen (1973:1149), förkortad AL, och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, förkortad SFL. I samband med upphävandet omarbetades anläggningslagen i vissa avseenden (prop. 1996/97:92). Redan innan upphävandet tillämpades inte lagen om enskilda vägar när det gällde förrättningar avseende vissa typer av vägar utan den hade ersatts av anläggningslagen och samfällighetslagen.

Huvudregeln enligt anläggningslagen är att en anpassning av en anläggning till ändrade förhållanden kräver en ny förrättning. I fråga om omprövning innehåller 35 § anläggningslagen bl.a. följande.

Inträder, sedan en fråga som behandlats vid förrättning enligt lagen, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden inträtt, får en ny för-

rättning äga rum, om i det tidigare avgörandet beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid utgått eller om i annat fall ett klart behov av omprövning framkommit.

Vid den nya förrättningen får inte beslutas en sådan ändring i fråga om en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare beskaffenhet om ändring av en fastighets andelstal, och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare vars andelstal inte föreslås ändrat.

Olägenhet för enskild kan gälla en panthavares rättigheter.

Regeringen konstaterade i propositionen om upphävande av lagen om enskilda vägar följande.

Enligt 35 § AL kan omprövning ske endast om de ändrade förhållandena väsentligt inverkar på anläggningsfrågan eller om vid den ursprungliga förrättningen bestämts att frågan får omprövas efter en viss tid eller om det i annat fall framkommit ett klart behov av omprövning. Vid omprövning får inte beslutas om sådan ändring i delägarkretsen att väsentlig olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. Den automatik med vilken ändrade förhållanden i vissa fall beaktas enligt 3 kap. EVL är till stor del en funktion av hur verksamhetsområde och andelstal bestämts enligt den lagen. De regler i AL som är avsedda att klara av förändringsbehov är i praktiken inte tillräckliga. Många av de anpassningar som skulle behöva göras till följd av ändrade förhållanden kommer inte till stånd. Förrättningskostnaderna utgör sannolikt det största hindret mot i och för sig befogade omprövningar. Resultatet kan bli att det med tiden uppkommer orättvisa mellan fastighetsägarna eller att man tillgriper olika former av privata lösningar som avviker från förrättningsbesluten. Det bör därför övervägas om det inte skulle kunna gå att möta ändrade förhållanden på ett enklare sätt än vad som för närvarande är fallet enligt AL.

I anläggningslagen infördes en särskild bestämmelse om att lantmäterimyndigheten i ett anläggningsbeslut kan bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. Styrelsen ska genast underätta den berörda fastighetsägaren om den fattar ett sådant beslut. Styrelsen ska vidare snarast möjligt anmäla beslutet för införing i fastighetsregistrets allmänna del. Beslutet får tillämpas först sedan en sådan införing har skett. Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering (24 a § anläggningslagen).

Det infördes också andra bestämmelser som skulle göra en omprövningsförrättning onödig. I lagen angavs att en ägare av en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg och som tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftkostnaderna, ska utge skälig ersättning till samfälligheten för uppkomna merkostnader i anledning av den ökade

användningen (48 a § anläggningslagen). Vidare gavs Lantmäterimyndigheten befogenhet att i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning. Fastighetsbildningsmyndigheten ska då också bestämma andelstal för fastigheten (42 a § anläggningslagen).

Dessutom gäller att en överenskommelse om att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som beslut vid ny förrättning, om den godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen (43 § anläggningslagen). En överenskommelse torde som regel träffas mellan ägaren av den berörda fastigheten och samfällighetsföreningen. Om anläggningen inte förvaltas av en sådan förening måste samtliga delägare i samfälligheten ingå i överenskommelsen. Det påpekas i förarbetena att ett godkännande inte får ske om det råder den minsta tveksamhet om överenskommelsen är förenlig med lagen (prop. 1973:160 s. 263 f.).

Pågående arbete

Inom Regeringskansliet övervägs frågan om en översyn av anläggningslagens bestämmelser grundat på Lantmäteriverkets rapport Översyn av anläggningslagen (LMV-rapport 2002:9) och senare gjorda kompletteringar av denna.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att resultatet av de överväganden som nu görs i Regeringskansliet bör avvaktas innan riksdagen tar ställning i sak till den fråga som väckts i motionen. Motionen avstyrks.

Fastighetsmäklares medverkan vid vissa överlåtelser

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om fastighetsmäklares medverkan vid vissa överlåtelser av renoverade bostäder.

Motionen

I motion 2012/13:C294 av Lars Elinderson (M) föreslås en reglering av fastighetsmäklares medverkan när det gäller ”transportköp” av bostäder som köps, renoveras – snarast kosmetiskt – och snabbt säljs vidare. I motionen anförts att det förekommer att mäklare kunnat sälja ett visst objekt två eller flera gånger under kort tid samtidigt som säljaren tillgodogjort sig

orättmätiga prisökningar mellan köp och försäljning samt att det visat sig att det funnits kopplingar mellan medverkande fastighetsmäklare och de spekulativa fastighetsförvärvarna.

Bakgrund

Den nya fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft den 1 juli 2011 (prop. 2010/11:15, bet. 2010/11:CU12). Lagen syftar till att ge enskilda ökad trygghet i samband med fastighetsaffärer som förmedlas genom fastighetsmäklare och att ge mäklare goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Tydligare regler gäller för mäklarens roll som opartisk mellanman. Fastighetsmäklarlagen bygger på tanken att både köparen och säljaren ska kunna förlita sig på mäklaren som en sakkunnig och opartisk mellanman. En fastighetsmäklare har enligt lagen skyldigheter mot båda parterna, och en mäklares ansvarsförsäkring täcker både en säljares och en köparens skadeståndskrav mot mäklaren.

I förhållande till den gamla lagen innebär den nya lagen att mäklaren har något ökade möjligheter att ägna sig åt annan verksamhet än fastighetsförmedling utan att det ska anses rubba förtroendet för mäklaren. I lagen anges att mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse samtidigt som lagen klargör att mäklaren inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen; men utgångspunkten är fortfarande mäklarens opartiskhet (8 §). Vidare innehåller den nya lagen regler som ska förbättra informationen till säljare och köpare. Mäklaren är bl.a. skyldig att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen. Vissa särskilda regler för bostadsrätter finns. Dessutom anges i den nya lagen inom vilken tid en köpare eller säljare som vill kräva skadestånd av mäklaren ska underätta denne. Även den bortre tidsgräns för när fordringar mot mäklaren inte längre får göras gällande har tydliggjorts. Påföljderna återkallelse av registrering och varning har kompletterats med en ny påföljd, erinran.

Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig enbart åt förmedling av hyresrätter enligt vad som närmare anges i lagen (5 §).

För att en fastighetsmäklare ska få registreras ställer lagen upp vissa krav, bl.a. på tillfredsställande utbildning som omfattar såväl teori som praktik (6 § 3 fastighetsmäklarlagen, 15 § fastighetsmäklarförordningen [2011:668], Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2011:2, FMN 2011:1)).

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Inspektionen ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. En registrerad mäklare är skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring

och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Fastighetsmäklarinspektionen kan återkalla registreringen. Om det kan anses tillräckligt får Fastighetsmäklarinspektionen i stället meddela en varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Inspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart (28 och 29 §§ fastighetsmäklarlagen).

På Fastighetsmäklarinspektionen kan man inte erinra sig att man har haft något ärende med en sådan bakgrund som beskrivs i motionen.

Utskottets ställningstagande

Med hänvisning till de regler som gäller för en fastighetsmäklares verksamhet finns det inte anledning för riksdagen att gå motionären till mötes. Motionen avstyrks.

Övriga motionsförslag - förenklad beredning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår de motionsförslag som beretts i förenklad ordning.

Jämför särskilt yttrande 2 (S).

Utskottets ställningstagande

I motioner från 2012 års allmänna motionstid har väckts förslag som rör störningsservitut m.m., expropriation, kommunala förköp, jordförvärv, skymmande vegetation, historiska arrenden, fideikommiss och tillgången till geodata. Motsvarande eller i allt väsentligt motsvarande motionsförslag har utskottet behandlat tidigare under valperioden. Detta har gjorts i betänkandena 2010/11:CU20 och 2011/12:CU9, och riksdagen har i enlighet med utskottets förslag avslagit motionerna. Utskottet står fast vid sina senaste ställningstaganden, och det föreligger inte heller några andra skäl att åter behandla motionerna i vanlig ordning. Motionerna avstyrks därför.

Särskilda yttranden

1. Jordbruksarrende, punkt 1 (S)

Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S) och Lars Eriksson (S) anför:

Vi anser det tillfredsställande att en översyn nu görs av regelsystemet i fråga om jordbruksarrende. De frågor som utredningen ska överväga är viktiga, och vi utgår från att övervägandena görs med utgångspunkt i att arrendatorerna ska ha ett starkt skydd när det gäller besittning och oskäliga avgiftsökningar. Vi kommer att följa beredningen av detta lagstiftningsärende och verka för att lagstiftningen får den utformning som vi önskar.

2. Övriga motionsförslag – förenklad beredning, punkt 5 (S)

Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S) och Lars Eriksson (S) anför:

Utskottet har efter förenklad motionsberedning avstyrkt vissa motionsförslag. Då det gäller dessa förslag hänvisar vi till de senaste ställningstaganden som gjorts av företrädare för vårt parti i motsvarande frågor i betänkandet 2011/12:CU9. Vi vidhåller de synpunkter som förts fram men avstår från att på nytt ge uttryck för avvikande uppfattningar i en reservation. I fråga om det motionsförslag som gäller historiska arrenden hänvisar vi till vårt särskilda yttrande 1 i detta betänkande.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2012

2012/13:C212 av Anita Brodén (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökad frihet för jordbruksföretagare att välja bolagsform.

2012/13:C257 av Göran Lindell och Anders Åkesson (båda C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en rimlig ersättning för intrång på mark som tas i anspråk för samhällsinfrastruktur som ledningsutbyggnad, master, vägar, järnvägar etc.

2012/13:C265 av Irene Oskarsson (KD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en genomgripande översyn av arrendelagstiftningen med syfte att anpassa den till jordbrukets internationella affärsvillkor och modern avtalsrätt.

2012/13:C275 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 om skymmande vegetation.

2012/13:C279 av Christer Akej (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om befintliga störkällor.

2012/13:C288 av Ola Johansson och Anders Åkesson (båda C):

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

2012/13:C289 av Anders Åkesson (C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om regelverket för bryggerätter.

2012/13:C294 av Lars Elinderson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om reglerna för fastighetsmäklares medverkan i s.k. transportköp av bostäder.

2012/13:C345 av Allan Widman (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder för fortare avskaffande av fideikommiss i Sverige.

2012/13:C358 av Solveig Zander (C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över förutsättningarna för att finansiera samhällets geodata direkt via skattsedeln för att öka tillgången till och nyttan av geodata i samhället.

2012/13:C388 av Veronica Palm m.fl. (S):

16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förköpslag.

2012/13:C408 av Helén Pettersson i Umeå m.fl. (S):

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

2012/13:C412 av Christer Adelsbo m.fl. (S):

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

2012/13:C420 av Carina Herrstedt (SD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om störningar i samband med bygglov och förvärv av fastighet.

2012/13:T327 av Annika Karlsson och Åsa Torstensson (båda C):

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