

**N:o 31.**

Uppläst och godkänd hos Första Kammaren den 26 April 1882.

— — — — Andra Kammaren den 26 — —

*Riksdagens underdåniga skrifvelse, om lagbestämmelser angående de rättsförhållanden, som uppstå genom samegendom i stadsfastighet, samt beträffande delning af sådan fastighet.*

(Lag-Utskottets Utlåtande N:o 35.)

S. A. K.

Hos Riksdagen hafva framställningar skett om särskilda lagbestämmelser angående de rättsförhållanden, som uppstå genom samegendom i stadsfastighet samt beträffande delning af sådan fastighet.

Härvid har blifvit hos Riksdagen andraget, att under sistlidna år byggnadsföreningarnes i Stockholm verksamhet ytterligare utvecklats. Aderton af dem räknade tillsammans 2,500 medlemmar, hvilkas dels redan uppförda dels under byggnad varande fastigheter representerade ett kapital af mer än två millioner kronor. Hela antalet af dylika föreningar i hufvudstaden vore för öfrigt betydligt större.

En sådan företeelse, som dessa sig allt mera utvecklande bostadsföreningar, vore förtjent af lagstiftarens uppmärksamhet, och saken vore af synnerligen vigt, icke blott för redan existerande dylika företag, utan äfven med hänsyn dertill, att, om samegendom af ifrågasvarande slag blefve på ett förståndigt sätt genom lag reglerad, en sådan lag innebure uppmuntran till nya företag i enahanda riktning.

Den verksamaste driffjedern till stadsbefolkningens sammanslutning i så kallade bostadsföreningar vore hvarje medlems hopp att kunna på denna väg förvärfva en bostad, hvartill han icke blott egde tryggad

rätt under sin lifstid, utan äfven kunde öfverlemna besittningen såsom ett arf åt enka och barn. Lagstiftarens förnämsta uppgift måste därför blifva att tillse, huruvida nu gällande lagbestämmelser beredde delegare i bostadsförening någon garanti i detta afseende, någon framtida trygghet i besittningen af den bostad, han sålunda förvärfvat. Den nuvarande lagstiftningen erbjöde endast i viss mån, icke till fullo, en sådan trygghet. Den anvisade utvägen för delegare i bostadsförening att vinna tryggad besittningsrätt till viss lägenhet genom bestämmelser i bolagskontraktet innebure endast en utsigt för honom att, så länge bolaget egde huset och bolagsordningen förblefve oförändrad, få åtnjuta de fördelar, som derigenom honom tillförsäkrats. Bolaget, d. v. s. dess pluralitet, kunde mot hans vilja eller i hans ofrivilliga frånvaro besluta husets försäljning eller förändringar i bolagsordningen, hvilka sedermera kunde föranleda husets afyttrande eller dess upplåtande exempelvis till hotell för resande eller ock inskränkning i delegarnes nyttjanderätt. Förslag i nämnda syfte kunde vid bolagsstämma framställas och af styrelsen, understödd af majoriteten, förordas, och den enskilde delegaren nödgades, i anseende till den osäkra position, han gent emot bolaget intoge, ovilligt biträda förslaget, hvilket han skulle hafva förkastat, derest han på grund af eganderätt till sin särskilda del känt sig i en säkrare ställning. Härtill komme, att ifrågavarande föreningar hade icke ens karakteren af bolag, utan vore mera jemförliga med sällskap. Deras reglementen vore icke, så vidt man kände, af samma kontraktsenliga natur som afhandlingar, ingångna mellan personer, hvilka bildade bolag. Ej heller funnes någon lagstadgad form för reglementets inregistrerande, än mindre dess pröfning hos offentlig myndighet. Högst för en tidrymd af tio år kunde delegaren för sin besittningsrätt vinna in-teckningssäkerhet. Om ock anledning icke förefunnes att antaga, det rubbningar i besittningen skulle snart inträffa, utan att föreningarnes angelägenheter för närvarande vore i goda händer, så vore det dock framtiden, lagstiftaren borde hafva för ögonen, och, med hänsyn till hvad då kunde komma, syntes det vara af vigt, att saken i tid leddes in på rätta spår.

För att nu på ett betryggande sätt realisera den tanke, som låge till grund för bostadsföreningsväsendet, syntes ingen annan utväg förefinnas än att bereda den enskilde föreningsmedlemmen eganderätt till den bostad, hvaraf han, i den ordning föreningens reglemente bestämde, kommit i besittning. Så snart föreningen fått ett hus färdigt, och i behörig ordning blifvit bestämdt, hvilka föreningsmedlemmar skulle öfvertaga huset och hvilka lägenheter desse skulle hvar för sig inne-

hafva, borde en delningsakt upprättas af vederbörande myndighet (stadsingeniör eller, der sådan icke finnes, magistratsledamot), deri upptoges och till läget noga beskrefves först de delar af fastigheten, som skulle förblifva delegarnes gemensamma egendom (såsom tomten, yttermurar, trappor, förstugor, tak, tvättstuga, mangelbod, torkvind m. m.) och derefter de särskilda boningslägenheterna med tillhörande uthus, dervid lägenheterna borde numreras, möjligen äfven på enkla planritningar öfver de särskilda våningarna utmärkas, samt i samråd med delegarne uppskattas till en viss någorlunda jemn bråkdel af hela egendomen, hvilken uppskattning, derest delegare icke dermed åtnöjdes, skulle pröfvas af magistraten. Sedan detta skett, borde på grund af föreningens upplåtelsehandling och berörda delningsakt lagfart sökas och meddelas å hvarje lott för dess innehafvare, hvarefter anteckningar i fastighetsboken skulle ega rum på sådant sätt, att hvarje lott för sig afskildes, men egendomscomplexen i dess helhet äfven på ett åskådligt sätt angäfvos. Att en sådan delningsakt kunde, beträffande en arffallen stadsfastighet, upprättas i sammanhang med arfskifte, derest sterbhusdelegare sådant önskade, vore antagligt.

De rättsliga verkningarna häraf skulle blifva, att den enskilde lägenhetsinnehafvaren eller lottegararen hade eganderätt till en viss bråkdel af fastigheten, men att denna bråkdel vore för all framtid fixerad i en viss lägenhet jemte icke utbruten andel i tomten och öfriga samfälligheter. Genom delningsakten skulle icke bolagsförhållandet och egendoms-gemensamheten upphävas, så vidt afsåges egendomen i dess helhet och den i inskränktaste bemärkelse fasta delen deraf eller tomten, endast bestämmas, att hvarje delegares ideella andel i det hela vore delvis eller så vidt anginge boningslägenheterna utbruten i vissa reella egendomsföremål. Delegaren vore i samma ställning, som en egare af hemmanslott i skiftad by, hvilken ju egde en viss bråkdel af byn, fixerad i de till hans hemmanslott skiftade egor, jemte andel i byns samfälligheter. Skilnaden vore endast den, att egaren af en boningslägenhet i stadsfastighet vore i sin dispositionsrätt öfver lägenheten inskränkt i så måtto, att han icke finge med densamma vidtaga några åtgärder eller förändringar till skada för huset i dess helhet eller begagna densamma på ett för de öfrige lottegarne störande sätt. Fördelarne vore: för all framtid betryggad besittning af den förvärfvade bostaden, lätthet att vid behof afyttra fastighetslotten, möjlighet att genom densamma intecknande bereda sig erforderligt lån, med ett ord: största möjliga oberoende, inskränkt allenast af de förhållanden, som vid dylik samegendom alltid måste blifva oundvikliga.

Den här ofvan omförmälda uppskattning af lotternas valör i förhållande till egendomen i dess helhet kunde tänkas såsom bestämmande för fördelningen af utskylder och underhållskostnader samt af ansvaret för gemensam inteckning. Det vore med hänsyn till vigten af en rättvis fördelning härutinnan samt en noggrann och fullständig beskrifning af de särskilda lotterna, som delningen borde verkställas af offentlig myndighet. Meningen med delningsakten vore icke, att förrättningen skulle afse att bestämma, hvilka lägenheter borde tilldelas de särskilda delegarne, utan skulle detta vara på förhand, enligt föreningens reglemente och delegarnes öfverenskommelser, uppgjordt af dem sjelfva, hvaremot delningsaktens uppgift skulle vara att särskilja, beskrifva och uppskatta lotterna.

I afseende å frågan om ordnande af bostadsföreningarnes bolagsförhållande borde man lemna föreningarna full frihet att sjelfva öfverenskomma om de stadgar och ordningsregler, som skulle blifva för dem gällande, allenast med den inskränkning i deras sjelfbestämmningsrätt, som vore nödvändig, på det att föreningarna måtte komma i ett sundt rättsligt förhållande till tredje man.

Till de ämnen, hvarom föreningarna sålunda borde sjelfva stifta sina lagar, hörde följande frågor: hvem som skulle handhafva vården om föreningens gemensamma angelägenheter och vaka öfver ordningen samt å föreningens vägnar tala och svara, huru styrelsen skulle utses, om föreningens bolagsstämma och dess kungörande, om röstpluralitet, om upptagande af gemensamt lån, om reparation af gemensam del af fastigheten, om de inskränkningar i delegarnes rätt att begagna boningslägenheterna, som kunde anses nödiga för befrämjande af den allmänna trefnaden och ordningen inom huset, om beslut angående delegares tillskott för gemensamma utgifter och för amortering af gemensam inteckning, huru sådant beslut skulle delgifvas tredskande delegare och emot honom vinna laga kraft, med mera.

I dessa afseenden kunde det visserligen vara af intresse att erhålla utredning derom, huruvida det kunde anses lämpligt, att lagstaddanden infördes, *dels* för bestämmande, huruledes för husets bestånd verkligen nödvändiga reparationer skulle kunna, jemväl utan pluralitetens bifall, åstadkommas och kostnaden därför indrifvas, *dels* i frågan, hvilka reparations- och byggnadsarbeten borde, derest reglementet derom ingenting stadgade, anses såsom ett gemensamt åliggande, *dels* om rätt för föreningen att, der delegare försummade att göra tillskott till gemensamma utgifter eller amortering af gemensam inteckning, jemväl utan hans medgifvande vinna inteckning för det uttaxerade beloppet i

hans fastighetslott, hvarigenom i vissa fall omedelbar utmätning af fastighetslotten kunde undvikas, *dels* att, der föreningens reglemente ej innehölle andra stadganden, boningslägenheterna ej finge begagnas för annat ändamål än till boningsrum, och att särskild lägenhet ej heller finge ombyggas eller förändras på ett sätt, som kunde inverka på husets bestånd eller utseende eller föranleda skada å den gemensamma egendomen eller å någon af de öfriga lägenheterna, *dels* angående tilläfvventyrs nödiga modifikationer i lagens bestämmelser om de särskilda fastighetslotternas ansvar för gemensam inteckning, så att, utan förnärmande af fordringsegarens rätt, hvarje lottegeare ställes i minsta möjliga beroende af de öfriges förmåga att uppfylla sina förbindelser; men då klokast vore att låta förhållandena fritt utveckla sig och att, åtminstone tills vidare, öfverlemna åt föreningarna att i dessa delar vidtaga de åtgärder och bestämmelser som de sjelfva funne lämpligast, börde härom för närvarande icke undersökning påyrkas.

Deremot vore nödigt påkalla sådana lagstadganden, som kunde lända dertill, att föreningarna kunde uppträda såsom af lagen erkända och på ett lagligt sätt representerade juridiska personer, hvilket vore ett oundgängligt vilkor för att systemet skulle vinna fasthet och förtroende och hvarje förening kunna påräkna den kredit, som tillkomme hvarje annan solid fastighetsegare.

För detta ändamål erfordrades lagstadganden derom, att föreningen skulle hafva ett af delegarne antaget reglemente; att detta reglemente skulle innehålla bestämmelser i vissa af lagen närmare angifna ämnen, förnämligast om formerna för åstadkommande af bindande beslut och om föreningens representant eller den, som skulle ega att å föreningens vägnar tala och svara; att detta reglemente skulle i Rådstufvurättens protokoll intagas med hänvisning dertill i fastighetsboken; att lagfart ej finge beviljas förening eller dess delegare förr än föreningen ingifvit sitt reglemente och Rådstufvurätten funnit detsamma innehålla de i lagen föreskrifna bestämmelser; att förändringar i reglementet icke skulle blifva gällande med mindre de blefve af Rådstufvurätten fastställda; samt att hos Rådstufvurätten skulle anmälas, hvilken eller hvilka blifvit utsedde att å föreningens vägnar tala och svara, likasom hvarje ombyte af representant, vid bötesansvar för denne och vid äfventyr att den, som ville söka föreningen, finge vända sin talan mot hvilken som helst af delegarne.

De förhållanden, som sålunda anförts, har Riksdagen funnit särdeles behjertansvärda. Bostadsföreningarne fylla ett behof, som, förnämligast i stora städer, är synnerligen känbart, nemligen att för äfven

andra än de mera bemedlade på associationens väg underlätta förvärfvandet och bibehållandet för sig och de sina af bestämda, efter familjens behof afpassade boningslägenheter, och sträfvandet i sådant syfte synes vara i enskildt hänseende alltför aktningsvärdt och i så enskildt som allmänt alltför välsignelsebringande, för att det icke skulle af lagstiftningen understödjas.

Exempel saknas icke heller hvarken i vår äldre eller i främmande lands ännu bestående lagstiftning å rättslig möjlighet af särskild eganderätt till viss hel våning eller lägenhet i hus.

Äfven 1734 års lag stadgar i 7 kap. Jordabalken om »viderboende rätt» och säger dervid, bland annat, i 2 §, att »viderboende rätt hafva de, som uti ett hus och tomt i staden del ega.» I denna lag finnes icke något, som bestämdt antyder, att denna »del i hus» endast kunde vara ideel eller viss qvotdel, om ock rättspraxis onekligen utvecklats sig i denna riktning.

Riksdagen har visserligen vid föregående riksmöte ansett, att nu ifrågavarande ändamål skulle kunna åtminstone i viss mån uppnås genom ett lämpligt ordnande af bolagsförhållandet mellan dem, hvilka gemensamt egde stadsfastighet, men vill dock medgifva, att äfven i sådant fall lagstiftarens mellankomst kan vara nödvändig, på det att ordnandet må ske på ett ändamålsenligt och likformigt sätt. Af särskild vikt synes det vara att taga i öfvervägande huruvida fullständiggående af gällande lagstiftning är nödvändig i ändamål, att bostadsföreningarne måtte varda på lagligt sätt konstituerade och representerade, så att de komma i ett sundt rättsligt förhållande till tredje man.

Då en utredning af alla hithörande förhållanden synes vara af vikt, får Riksdagen hos Eders Kongl. Maj:t i underdånighet anhålla, det Eders Kongl. Maj:t täcktes låta utreda, huruvida, på ofvan angifna eller andra grunder, särskilda lagbestämmelser må kunna meddelas angående de rättsförhållanden, som uppstå genom samegendom i stadsfastighet, samt beträffande delning af sådan fastighet, och derefter till Riksdagen öfverlemna det lagförslag i ämnet, hvartill omständigheterna må föranleda.

Riksdagen framhärdar o. s. v.

Stockholm den 26 April 1882.

---