

Ank. till Riksd. kansli den 3 Mars 1890, kl. 1 e. m

**N:o 23.**

*Lagutskottets utlåtande, i anledning af väckt motion om utarbetande af förslag till lag om samegandeskap i fast egendom.*

Från Andra Kammaren har lagutskottet fått emottaga en inom nämnda kammare af herr C. Nyström afgifven motion, n:o 198, så lydande:

»Då genom arf eller gåfva eller på annat dylikt sätt flera personer blifva gemensamma egare till en fastighet, inträda dessa delegare till hvarandra i ett förhållande, hvilket, såsom erfarenheten visat, lätt alstrar tvister och svårigheter af mångahanda art. Det är ej härvid som vid bolag eller föreningar, att för den gemensamma förvaltningen och eventuelt försäljningen af den gemensamma egendomen gälla stadgar eller aftal, som gifva utslag i möjligen förekommande tvistefrågor. Icke heller har man efter eget val ingått i först nämnda affärsförhållande; tvärt om kanske mot sin vilja blifvit satt i denna ömtåliga beröring med personer, som man annars skulle hafva undvikit. Bristande rättskänsla eller bristande förstånd eller båda dessa brister i förening hos en eller flere af meddelegarne kunna försätta de öfriga i ett läge, som ej är afundsvärdt. De slitningar och tvister, som i sådant fall ej lära uteblifva, hafva till en början den påföljden, att den gemensamma egendomens förvaltning blir i mycket lidande, då hvar och en pockar på sin rätt, hvars gränser gent emot de andra delegarnes icke på något sätt äro bestämde. I de flesta fall inträder väl ett slags modus vivendi, nemligen derigenom, att de undfallande, dock ej utan knot och missnöje, draga sig tillbaka, men

exempel saknas ej, der regellösheten medfört snart sagdt upplösning af hela förvaltningen. Går det nu illa med förvaltningen, är förhållandet än sämre vid i fråga kommande försäljning. Det har inträffat, att, oakadt ett bevisligt öfverpris erbjudits, försäljningen icke kommit till stånd, emedan egaren till en ringa bråkdel af ohållbara skäl eller af stridighet motsatt sig uppgörelsen. De andra få nöja sig med en sådan förlust. I sin värsta form framträder missförhållandet, när en sådan orostiftare till sist bjuder de öfriga sin andel till inlösen och dervid begär — och får — ett särskildt tilläggspris just på grund af denna sin egenskap och såsom följd af de öfrigas ifriga lust att blifva honom qvitt.

Jemföres en dylik art af samegandeskap med ett aktiebolag, befinnes den märkliga motsatsen ega rum, att om i aktiebolaget minoriteten är nästan rättslös, så är vid det först nämnda rättsförhållandet majoriteten den part, som får finna sig i att se sin rätt och sitt bästa åsidosatta.

På landet finnes, som hvar man vet, ett hjälpmedel, nemligen laga skifte, men detta är en både långsam och dyr och äfven i öfrigt stundom otillfredsställande hjälp. I stad finnes ingen utväg att äfven i detta fall få tillämpad regeln, att den skall hafva vitsord, som skifta vill. Stockholms fastighetsegareförening har också å sammanträde sistlidet år uttalat sin mening om behovet af åtgärder till undanrödjande af ofvan beskrifna missförhållande.

Att uttala mig om den lagstiftning, som kunde leda till det åsyftade målet, ligger icke inom min befogenhet. En utredning i detta afseende torde bäst erhållas genom Kongl. Maj:ts försorg.

Jag tillåter mig alltså vördsamt hemställa, att Riksdagen behagade hos Kongl. Maj:t anhålla om utarbetande af en lag om sådant samegandeskap i fastighet, som ej är ordnad genom bolagsregler, föreningsstadgar eller på annat dylikt sätt.»

---

Såsom motionären påvisat, förekomma ej sällan fall, då lagbestämmelser i sådant syfte, som i motionen afses, visat sig vara af ett verkligt behof påkallade. Detta förhållande har ock, hvad stadsfastighet angår, redan blifvit af Riksdagen uppmärksammat. Riksdagen aflät nemligen den 26 april 1882 till Konungen en skrifvelse, n:o 31, deruti Riksdagen anhöll, att Kongl. Maj:t täcktes låta utreda, huruvida, på de i utlåtandet angifna eller andra grunder, särskilda lagbestämmelser kunde meddelas angående de rättsförhållanden, som uppstå genom samegendom

i stadsfastighet, samt beträffande delning af sådan fastighet, och derefter till Riksdagen öfverlemnade det lagförslag i ämnet, hvartill omständigheterna kunde föranleda. Visserligen var denna skrifvelse närmast föranledd af en motion, som hufvudsakligen afsåg de genom bildandet af s. k. bostadsföreningar och dermed likartade förbindelser uppkommande rättsförhållanden; men med den formulering, som Riksdagens framställning i enlighet med laguskottets förslag erhöll, synes man icke kunna hysa någon tvekan derom, att densamma afser äfven de förhållanden, som i förevarande motion beröras.

Riksdagens omförmälda skrifvelse öfverlemnades enligt Kongl. Maj:ts beslut den 23 januari 1885 till komitén för lagstiftning angående stadsplaners genomförande med uppdrag åt komitén att i anledning af skrifvelsen afgifva utlåtande äfvensom utarbete de lagförslag i ämnet, hvilka kunde anses af behovet påkallade. Enligt hvad justitieombudsmannens embetsberättelse till innevarande Riksdag utvisar, har komitén ännu icke i anledning af skrifvelsen afgifvit utlåtande. Emellertid hafva, på sätt utskottet sålunda visat, i fråga om samegendom i stadsfastighet sådana åtgärder blifvit vidtagna, att motionens syfte i detta afseende vunnits, hvadan Riksdagen för närvarande synes sakna anledning att göra någon förnyad framställning i ämnet.

Beträffande fastigheter å landet synes man kunna göra en skilnad mellan sådana, å hvilka skiftesstadgans bestämmelser äro tillämpliga, och sådana, med hvilka detta icke kan anses vara förhållandet. Om af någon anledning sameganderätt uppstår i en jordbruksfastighet, hvilken lämpligen kan i enlighet med skiftesstadgans föreskrifter delas, förefinnes icke någon svårighet att få egendoms gemenskapen upplöst, så snart någon af delegarne påkallar sådan åtgärd. Vidare finnes i 12 kap. 7 § ärfdabalken anvisad en utväg till upplösande af en genom arf uppkommen sameganderätt i sätesgård eller annan jord, som ej kan väl delas eller klyfvas, i det att detta lagrum tillerkänner den, som större delen eger, rätt att efter laga värdering lösa de andra ut.

Om deremot fastigheten är sådan, att skiftesstadgans bestämmelser ej äro väl tillämpliga på densamma, och ej heller stadgandet i 12 kap. 7 § ärfdabalken kan komma till användning, finnes ingen utväg att anordna än genom frivillig öfverenskommelse ordna den gemensamma förvaltningen eller få sameganderätten upplöst. Såsom exempel på sådana fastigheter må anföras bruksanläggningar, qvarnar och industriella inrättningar af flere slag samt fastigheter, som hafva en väsentlig del af sitt

värde i byggnadstomten eller åbyggnaden, såsom fallet är med lägenheter inom tätare bebyggda samhällen på landet. Det sista slaget af fastigheter är i förevarande afseende närmast att jemföra med fastigheter i stad. I fråga om alla de nyss uppräknade arterna af landsfastigheter torde bestämmelser i nu ifrågavarande syfte vara lika väl behöfliga som beträffande stadsfastigheter.

På dessa och i öfrigt af motionären anförda skäl får utskottet hemställa,

att Riksdagen ville i skrifvelse anhålla, att Kongl. Maj:t täcktes låta i sammanhang med utarbetandet af lagbestämmelser angående de rättsförhållanden, som uppstå genom samegendom i stadsfastighet, utreda, huruvida icke samma eller andra lagbestämmelser jemväl må anses erforderliga rörande sameganderätt i sådan fastighet på landet, derå skiftesstadgans föreskrifter om delning icke äro väl tillämpliga, samt för Riksdagen framlägga det förslag, hvartill omförmälda utredning kan föranleda.

Stockholm den 3 mars 1890.

På lagutskottets vägnar:

AXEL BERGSTRÖM.

---

#### Reservation

af herr *Bergström*, med hvilken grefve *Klingspor* instämt:

»Utan att vilja med bestämdhet förneka, att en utförligare lagstiftning än den befintliga angående samegendom och de deraf uppkommande rättsförhållanden må vara behöflig eller åtminstone önskelig, tvekar jag icke att påstå, att mångfaldiga rättsinstitut framför det ifrågavarande ega en afgjord företrädesrätt att komma under legislativ behandling. Det egna intresset lär i allmänhet göra till fyllest för att förmå samegare till endrätiga och kloka beslut både hvad angår förvaltning och afyttring af

föremålet för sameganderätten. I sådana undantagsfall, som motionären öfvermåttat, torde, om uppkommande tvistigheter mellan samegarne dragas under domstols pröfning, den gällande lagstiftningen och de till grund för densamma liggande principer i förening med rättsanalogier och allmänna rättsgrundsatser icke lemna domaren rådvill, huru han bör rättvisligen skilja mellan de tvistande. För min del känner jag icke till, att dylikt tvist vid domstol förekommit.

Den af motionären föreslagna och af lagutskottet tillstyrkta lagstiftning har stor innebörd och skulle kräfva lång tid och mycket arbete. Om, emot hvad jag anser tillrådligt, Riksdagen bifölle utskottets hemställan och Kongl. Maj:t med anledning deraf funne lämpligt att något i detta ärende vidgöra, så torde det dock icke komma i fråga att åt nya lagberedningen uppdraga utarbetande af det begärda lagförslaget. Beredningen är nemligen för närvarande och kommer antagligen under de nästinstundande åren att vara sysselsatt med att utarbeta förslag till ombildning af vår rättegångsordning, enligt min åsigt den viktigaste och nödvändigaste af alla lagreformer, och har nyligen afslutat och låtit till trycket befordra förslag till lag angående bevisning inför rätta. Vid sådant förhållande och till följd af otillräckligheten af arbetskrafterna inom justitiedepartementet komme säkerligen utarbetandet af ifrågasatta lagförslag att uppdragas åt en särskild komité. Denna blefve kostsam och hunne antagligen icke att förr än efter förloppet af ett och annat år afsluta sitt arbete. Derefter skulle högsta domstolens granskning af komiténs lagförslag vidtaga. Redan nu är denna domstols dyrbara tid i betänkelig utsträckning tagen i anspråk för granskning af lagförslag, till stort förfång för den löpande lagskipningen. Möjligen blefve resultatet af så mycket arbete intet. Jag erinrar mig nemligen, hurusom mycken tid och mycket arbete användts å förslaget till lag angående stadsplaner, men sådant oaktadt hittills icke burit någon frukt. Icke blott grannlagenhet mot regeringen utan ock klokheten bjuda att icke samtidigt påkalla lösningen af allt för många och allt för stora lagstiftningsuppgifter.

På dessa i korthet anförda skäl anser jag, att utskottet bort i allo afstyrka bifall till motionen.»

Herrar *von Baumgarten* och *Fröberg* hafva begärt få här antecknadt, att de icke deltagit, herr *von Baumgarten* i detta ärendes behandling och herr *Fröberg* i dess slutliga handläggning inom utskottet.