

## N:o 52.

Af Herr **A. Hedin:** *Om skrifvelse till Kongl. Maj:t angående lagbestämmelser rörande eganderätt till bostadslägenhet i stadsfastighet, m. m.*

Den under en följd af år i hufvudstaden rådande bostadsbristen och de högt uppdrifna hyrorna för små bostadslägenheter om 1 à 3 rum med kök hafva föranledt bildandet af en mängd s. k. bostads- eller byggnadsföreningar, afseende att sätta medlemmarne i stånd att efterhand med eganderätt förvärfva lägenheter i de af föreningen byggda eller inköpta hus. Äfven i Göteborg och Norrköping lära svårigheter af nämnda slag hafva framkallat likartade bemödanden.

Hvilken betydande omfattning denna verksamhet redan vunnit i Stockholm, torde framgå af följande siffror:

Antalet nu bestående föreningar är minst 25, kanske högre.

Antalet medlemmar uppgår till mer än 5,000.

Intill denna stund hafva 2 föreningar hunnit uppföra boningshus och der ått delegare upplåta lägenheter, nemligen »Gamla Arbetarebostadsföreningen» och »Svea». Den förra, bildad år 1873 och nu räknande öfver 1,000 ledamöter, har uppfört 7 stenhus om 4 våningar, belägna vid Råd- mans-, Kommendörs- och Östra Humlegårdsgatorna, taxerade hvardera till omkring 150,000 kronor, tillsammans lemnande bostad (om 1 à 3 rum med kök) ått vid pass 200 af föreningens delegare. Den senare, bildad år 1879 och nu räknande öfver 450 medlemmar, har uppfört 2 hus i hörnet af Sture- och Norra Humlegårdsgatorna;

Under innevarande år komma »Gamla Arbetarebostadsföreningen» och »Svea» att uppföra, den förra 3, den senare 1 större hus; bostadsföreningen »Karlbergs allé» har ingått entreprenadkontrakt om uppförande af 1 mindre hus för 24,000 kronor; »Bostadssällskapet», hvilket för 74,000 kronor inköpt en tomt, tillräcklig för 5 större hus, har avslutit kontrakt om uppförande af 1 hus för 116,000 kronor; byggnadsföreningen »Götha» har köpt en bebyggd fastighet, och bostadsföreningen »Vega» en betydlig byggnadstomt, hvarjemte bostadsföreningen »Kronan» inköpt tomt, hvarå skall uppföras ett fem våningars hus, innehållande mer än 80 lägenheter.

Dessa uppgifter äro emellertid säkerligen ej fullständiga, utan torde vida flere föreningar redan hafva hunnit utöfver de första förberedelsernas skede.

Hvad vidare angår de kapitalbelopp, som i verkställda eller påbörjade företag nedlagts, så äro de utan tvifvel ganska betydliga. I allmänhet lär så tillgå, att, så snart en förening genom ledamöternas insättningar hunnit samla ett ej allt för obetydligt belopp (t. ex. 25,000 kronor), tomt inköpes, hvarå handpenning erlägges (omkring 5,000 kronor), hvar efter återstående summan användes till arbetets påbörjande. I mån af dess fortskridande upptagas byggnadslån mot inteckning, vanligen till ett sammanlagdt belopp af omkring 80,000 kronor. Återstoden af kostnaden betäcker genom de under tiden inflytande månadsafgifterna och möjligen genom tillfälliga lånetillgångar.

Då ett hus är färdigt, upplåtas åt föreningsmedlemmar lägenheter efter ordningsnummer inom föreningen. De, som sålunda bekomma bostäder såsom föreningens hyresgäster, äro inom vissa föreningar berättigade, inom andra skyldige att gemensamt af föreningen inlösa huset. Huru i senare fallet förfares, inhemtas af följande utdrag ur bilagde »Stadgar för byggnadsföreningen Bäfvern» (bil. litt. A.):

§ 10, mom. 7: Delegare, som, efter gjord ansökan och erhållet medgifvande att bekomma lägenhet i föreningen tillhörigt hus, bestämt sig för att öfvertaga och åt sig utvalt våningar, äro skyldige att gemensamt inköpa huset till det pris, det kostar föreningen i såväl kapital som ränta, med tillägg af två (2) procent å detta belopp.

Af dessa två procent utgår i första rummet förvaltningskostnaden, hvarefter öfverskottet afsättes till en grundfond, hvilken skall inestå hos föreningen i tjuugo (20) år. Å detta öfverskott utfärdar föreningen till de nye egarne räntebärande revers, hvilken dock ej kan uppsägas, utan först efter dessa tjuugo års förlopp förfaller till betalning, så till kapital som ränta.

Mom. 8: Liqviden skall ske på så sätt, att en sjettedel ( $\frac{1}{6}$ ) af köpesumman erlägges vid tillträdet, hvarvid delegarens hos föreningen inestående kapital jemte ränta ho-

nom tillgodoräknas, samt derefter en afbetalning af två (2) procent i kvartalet på köpeskillingen, till dess föreningen blifvit till fulla betald.

Den hittills vunna erfarenheten i afseende å fullgörandet af bolagens anorteringar lär vara mycket tillfredsställande.

Huru bolagen söka att trygga god ordning inom dem tillhöriga hus, framgår af de »ordningsregler», som läsas i bilagda »motbok med ledamoten i bostadsbolaget n:o 3» (bil. litt. B.)

---

Förhållanden, om hvilkas svåra tryck å de fattige eller mindre bemdlade man å de flesta andra orter i riket svårligen torde kunna göra sig en riktig föreställning, hafva frammanat de bemödanden, om hvilkas syfte och om hvilkas omfattning några uppgifter härmedelst äro lemnade. I huru betydande mån de ifrågavarande byggnadsföretagen än må förutsätta lånetillgångar, utgöra dock delegarnes ursprungliga bidrag till grundplåten och deras ordentliga fullgörande af hvars och ens andel i amoteringen af byggnadslånen det hufvudsakliga vilkoret för detta slags företags framgång. Betänker man då, hvilka försakelsens ansträngningar, de första insättningarne och de sedan följande successiva afbetalningarne kräfva af personer i de ekonomiska vilkor, hvori, med ej många undantag, medlemmarne af byggnadsföreningarne sig befinna, så skall man ock i dessa föreningars verksamhet villigt erkänna en yttring af sjelfhjelpsgrundsatsen i associationens form, som icke blott är all ära värd, utan ock från det allmännas sida värd någon uppmuntran. Byggnadsföreningarne hafva emellertid ej ifrågasatt, att vare sig kommunen eller staten skulle bevilja dem några förmåner eller lättnader. Ett sådant anspråk, om det hade yppats, skulle dock hafva kunnat stödjas uppå ej förkastliga exempel af åtgärder, som i andra länder vidtagits för att främja uppförandet af sunda och rymliga bostäder för arbetare. I detta hänseende, med förbigående af andra fakta, erinras om den danska *Lov om Frihed for Bygningsafgift*, den 16 April 1873, som bland annat till förmån för »Bygninger, som af Foreninger for billige Arbejderboliger opføres til Beboelse for Arbejderklassen» (§ 6), medgaf en betydligt mer, än i den äldre lagstiftningen, utsträckt frihet från nämnda skatt. I öfverensstämmelse härmed nämner ock den danska *Lov angaaende Stempelbegunstigelser*

for Foreninger, hvis Hovedformaal er at fremme den arbejdende eller lige-stillede ubemidlede Classers velvære den 2 Febr. 1870, »Byggeforeninger» bland de flere samfund, som kunna erhålla stämpelfrihet för dokument, hvilka för föreningens syftemål erfordras.

Men om byggnadsföreningarne i hufvudstaden ej ansett sig böra begära några sådana friheter eller förmåner, påkalla de deremot så mycket lifligare lagstiftningens mellankomst, på det att deras sträfvandens resultat måtte ernå en för sitt bestånd tryggande *rättslig grundval*. Enligt beslut vid ett offentligen utlyst sammanträde, der femton föreningar låtit sig representeras, har undertecknad blifvit anmodad att genom motion draga denna viktiga, tusentals personers intresse gällande fråga under Riksdagens pröfning.

---

Byggnadsföreningarnes medlemmar hafva åsyftat att förvärfva sina boningslägenheter med full eganderätt och förestått sig, att deras i sådant syfte ingångna öfverenskommelser kunde låta sig förenas med gällande lagstiftning. Det är denna föreställning, som gifvit den anmärkningsvärda fart åt denna verksamhet, hvilken jag här ofvan omförmålt. Efter det man insett den vunna besittningsrättens osäkerhet under en mångfald af eventualiteter, har naturligen bland medlemmarne en oro uppstått, hvilken ej kan annat än väcka hvars och ens deltagande, som behjertar deras redliga och samhällsnyttiga sträfvande. Man anför nu, såsom olägenheter och faror, att icke blott uppsägning af de i fastigheterna intecknade byggnadslånen kan till intet reducera den nyttjanderätt till en lägenhet, som innehafvaren genom mångåriga försakelser och ansträngningar sig förvärfvat; att derjemte, under tider af stockning i affärsverksamhet och brist på arbetsförtjenst, ett mindretal delegares oförmåga att behörigen fullgöra på dem belöpande räntebetaldnings- och amorteringskraf kan ställa alla de andras, flertalets välfärd på spel; att detsamma gäller i afseende på utgörandet af fastighetsbevillningen till staten och fastighetsskatten till Stockholms kommun; hvarjemte framhålles att bolagets pluralitet eger makt att genom ett pluralitetsbeslut uppsäga lägenhetsinnehafvarne och t. ex. till den mestbjudande uthyra lägenheterna, samt att det, under

vissa förutsättningar, kan blifva svårt att afgöra, hvilka äro rätte delegare i bolaget m. m., och att en sådan kan genom öfverlåtelsehandlingars ofullständighet eller otydlighet mista sin rätt o. s. v.

Det synes nu vara uppenbart, att en del af dessa möjliga olägenheter hafva sitt upphof i mindre välbetänkta bolagsordningar och sålunda kunna utan större svårighet afhjelpas. Det vill ock synas, som en bolagsordning skulle kunna meddela så bestämda stadganden om bolagets rätt att försälja en lägenhet, hvilkens innehafvare bruste i fullgörandet af sina åligganden, att ej genom en endas eller några fås oförnäga eller tredska alla de andres rätt och fördel skulle sättas på spel. Men äfven förutsatt att i bolagsreglerna noga iakttoges allt, som kunde tjena till skydd för den bolagsmedlem, hvilken punktligt uppfyllt sina åligganden, innebure detta likväl ingen trygghet mot de antydda, hufvudsakliga svårigheterna.

De önsknings i afseende på lagstiftningens mellankomst, som här af föränledts, gå därför ut derpå, att i stadsfastigheter särskilda boningslägenheter må kunna med full eganderätt besittas och, på sätt om gård eller tomt är stadgadt, lagfaras, att dessa särskilda lägenheter eller fastighetsandelar skola särskildt taxeras och hvar för sig utgöra sin fastighetsbevilling och sin kommunala fastighetsskatt.

Att med hänsyn till de af fastighet utgående afgifter till stat och kommun ingen afgörande invändning mot detta yrkande kan göras, anser jag vara påtagligt. Den frågan åter, huruvida denna förmån skulle för byggnadsföreningarnes medlemmar vara af någon synnerlig vigt i jämförelse med den olägenheten, att de förmodligen sällan eller aldrig skulle kunna erhålla byggnadslån annorlunda än mot in-teckning i hela fastigheten såsom sådan, hafva medlemmar af byggnadsföreningarne, på min anhållan om upplysning angående deras åsigt härom, sålunda besvarat, att de hellre underkasta sig denna svårighet än den nuvarande rättsosäkerheten.

Jag har visserligen hört, att byggnadsföreningarnes anförda önskemål af många betraktas såsom orimliga, såsom omöjliga att genom lagstiftningen realisera. En mängd af invecklade spörsmål resa sig ock vid första blicken på konsekvenserna. Emellertid torde frågan vara värd en närmare undersökning. Skulle den ock leda till det resultatet, att ifrågavarande önskemål icke kunna bifallas, så torde deraf, till gagn för kanske mångtusende personer, en reaktion i tänkesätten följa, som hämmar byggnadsföreningarnes på ett juridiskt gungfly hvilande verksamhet. Kan

på lagstiftningsväg ingen hjälp ernås, så är det önskligt, att denna vändning inträffar ju förr dess hellre.

När jag emellertid vågar uttala den förmodan, att eganderätt till en särskild lägenhet i ett hus ej så väsendtligt skiljer sig från arfvingars eganderätt till hvar sin halfva, tredjedel o. s. v. andel i ett hus, att ej en utveckling af lagstiftningen i den rigtning, byggnadsföreningarne önska, skulle kunna försökas, så stöder jag denna förmodan på det för mig bekanta faktum, att lagskipningen, åtminstone i första instans, har godkänt och respekterat den mellan tre personer, som ärft hvar sin tredjedel i ett hus här i hufvudstaden, slutna öfverenskommelse, i kraft hvaraf de sins emellan fördelade arvet så, att hvar och en blef egare af en af husets tre våningar. Det uppgifves, att i Italien, eller åtminstone i vissa italienska orter, lagstiftningen medgifver och hägnar en sålunda på flere lägenhetsinnehafvare fördelad eganderätt till fastighet. Att det deremot ej, såsom man uppgifvit, så förhåller sig i Danmark, derom har jag vunnit visshet genom meddelande från sakkunnig person i Köbenhavn, men på samma gång den upplysningen, att försök i sådan rigtning egt rum i Skotland, hvarom närmare underrättelse kan inhemtas hos *Begg*: »Happy Homes for Working Men and how to get them», London, 1856.

Man har ifrågasatt, om ej syftmålet skulle kunna i någon ej ringa mån vinnas genom en betydligare utsträckning af den tid, hvarunder in-tecknad nyttjanderätt till lägenhet i stadsfastighet kan erhållas. Att en sålunda utsträckt nyttjanderätt ej innebär samma eggelse till ansträngningar, som vissheten om eganderätt till det genom långvariga försakelser förvärfvade hemmet, och att en sådan nyttjanderätt ej innebär någon full trygghet för hela den af lagen medgifna tid, synes dock ej utgöra skäl, att ej äfven denna frågan borde af sakkunnige personer öfvervägas.

Möjligen skulle man ock kunna ifrågasätta en särskild bolagslagstiftning för företag af sådan art som de ifrågavarande byggnadsföreningarne.

Regeringsformens § 53 ålägger Lag-Utskottet att »utarbeta» från Kamrarnes remitterade »förslag». Vore jag sålunda i stånd att uppgifva ett »förslag», så kunde jag ock hysa anspråk uppå, att det skulle blifva föremål för närmare utarbetning hos Utskottet. På samma gång jag tyvärr måste förklara mig vara alldeles ur stånd att framlägga någonting, som jag sjelf skulle våga benämna ett »förslag», får jag icke blott afstå från nämnda anspråk, utan ock villigt underkasta mig allt det klander, som må kunna anses böra rättvisligen drabba en motionär, den der frågar om

mer, än tilläfvventyrs Utskottets samtliga sexton ledamöter kunna besvara. Såsom en förmildrande omständighet åberopar jag endast, att byggnadsföreningarnes bekymmer synas mig vara särdeles behjertansvärda, samt att en jurist torde tveka, i följd af de anspråk, som på honom kunna ställas, att blott frambara dessa bekymmer, hvaremot jag, då jag i brist på lämpligare målsman åtagit mig uppdraget, torde kunna åtnjuta någon ursäkt för den goda sakens och välmeningens skull.

Jag tillåter mig därför att föreslå, att Riksdagen hos Kongl. Maj:t anhåller,

att Kongl. Maj:t täcktes taga i öfvervägande, huruvida ej nu gällande lagstiftning må kunna förändras derhän, att vare sig särskilda boningslägenheter i stadsfastighet må kunna under full eganderätt förvärfvas och besittas samt hvar för sig taxeras till de af fastighet utgående utskylder, eller ock intecknad nyttjanderätt till lägenhet i stadsfastighet må kunna utsträckas till längre tid och nöjaktigare betryggas, än nu är händelsen; eller huruvida en förändring af lagstiftningen om bolag må kunna åstadkommas, som åt medlemmarne af de s. k. byggnadsföreningarne bereder en i möjligast måtto tryggad besittningsrätt till deras bostadslägenheter.

Om remiss till Lag-Utskottet anhålles.

De åberopade bilagorna torde få öfverlemnas till Utskottet, utan att tryckas tillsammans med motionen.

Stockholm den 24 Januari 1881.

*A. Hedlin.*

---