

N:o 34.

Ank. till Riksd. Kansli den 17 Mars 1881, kl. 5 e. m.

Lag-Utskottets Utlåtande, i anledning af väckt motion om lagbestämmelser rörande egande- och nyttjanderätt till bostadslägenhet i stadsfastighet.

Från Andra Kammaren har Lag-Utskottet till handläggning fått emot-taga en af Herr *A. Hedin* väckt motion, N:o 52, om lagbestämmelser rörande egande- och nyttjanderätt till bostadslägenhet i stadsfastighet.

Uti denna motion anföres hufvudsakligen: *att* den under en följd af år i hufvudstaden rådande bostadsbristen och de högt uppdrifna hyrorna för små bostadslägenheter föranledt bildandet af en mängd s. k. bostads- eller byggnadsföreningar, afseende att sätta medlemmarne i stånd att efter hand med eganderätt förvärfva lägenheter i de af föreningen byggda eller inköpta hus, samt att äfven uti några andra större städer svårigheter af nämnda slag lära framkallat likartade bemödanden; *att* uti hufvudstaden denna verksamhet redan vunnit en sådan omfattning, att nämnda föreningar — för närvarande till antalet minst 25 med mer än 5,000 medlemmar — redan uppfört 9 större hus och stode i begrepp att uppföra än flere; *att* föreningarnes verksamhet så tillginge, att, då ett hus vore färdigt, åt föreningsmedlemmar lägenheter upplätes efter ordningsnummer i föreningen, och att de, som sålunda bekomme bostäder såsom föreningens hyresgäster, vore inom vissa föreningar berättigade, inom andra skyldige att gemensamt af föreningen inlösa huset genom amorteringsinbetalningar; samt *att* den hittills vunna erfarenheten i afseende å fullgörande af dessa inbetalningar vore mycket tillfredsställande. Betänkte man nu, hvilka försakelsens ansträngningar de första

insättningarne och de sedan följande successiva afbetalningarne kräfd af personer i de ekonomiska vilkor, hvori, med ej många undantag, medlemmarne af byggnadsföreningarne sig befunne, så skulle man ock i dessa föreningars verksamhet villigt erkänna en yttring af sjelfhjelpsgrund-satsen i associationens form, som icke blott vore all ära värd, utan ock från det allmännas sida värd någon uppmuntran. Hvad byggnadsföreningarne egentligen påkallade, vore lagstiftningens mellankomst, på det att deras sträfvandens resultat måtte ernå en för sitt bestånd tryggande *rättslig grundval*. Byggnadsföreningarnes medlemmar hade åsyftat att förvärfva sina boningslägenheter med full eganderätt och förestält sig, att deras i sådant syfte ingångna öfverenskommelser kunde låta sig förenas med gällande lagstiftning. Det vore denna föreställning, som gifvit den anmärkningsvärda farten åt denna verksamhet. Efter det man insett den vunna besittningsrättens osäkerhet under en mångfald af eventualiteter, hade naturligen bland medlemmarne en oro uppstått, hvilken ej kunde annat än väcka hvars och ens deltagande, som behjertade deras redliga och samhällsnyttiga sträfvande. Man anförde nu, såsom olägenheter och faror, att icke blott uppsägning af de i fastigheterna in-tecknade byggnadslånen kunde 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 räntebetalnings- och amorteringskraf kunde ställa alla de andras, flertalets välfärd på spel; att det-samma gälde i afseende på utgörandet af fastighetsbevollningen till staten och fastighetsskatten till kommunen; hvarjemte framhölles att bolagets pluralitet egt makt att genom ett pluralitetsbeslut uppsäga lägenhetsinnehafvarne och t. ex. till den mestbjudande uthyra lägenheterna, samt att det, under vissa förutsättningar, kunde blifva svårt att afgöra, hvilka vore rätte delegare i bolaget m. m., och att en sådan kunde genom öfverlåtelsehandlingars ofullständighet eller otydlighet mista sin rätt o. s. v. Det syntes nu vara uppenbart, att en del af dessa möjliga olägenheter hade sitt upphof i mindre välbetänkta bolagsordningar, men de hufvudsakligaste svårigheterna torde likväl icke kunna afhjelpas utan lagstiftningens mellankomst. Önskingarne i detta afseende ginge ut derpå, att i stadsfastigheter särskilda boningslägenheter måtte kunna med full eganderätt besittas och, på sätt om gård eller tomt vore stadgadt, lagfaras, samt att dessa särskilda lägenheter eller fastighetsandelar skulle särskildt taxeras och hvar för sig utgöra sin fastighetsbevollning och sin kommunala fastighetsskatt.

Då emellertid en lösning af frågan företedde många stora svårigheter, föreslår motionären, 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 möjligaste måtto tryggad besittningsrätt till deras bostadslägenheter».

En del af de svårigheter, med hvilka de nyuppkomna byggnads- och bostadsföreningarne hafva att kämpa, torde ligga uti sjelfva naturen af en sawegendom mellan flere och särskildt så många personer, som dem, af hvilka föreningarne merendels bestå, och dessa svårigheter torde af ingen lagstiftning eller andra yttre åtgärder kunna förekommas.

En annan icke ringa del åter torde kunna afhjelpas utan några för ändamålet särskildt införda stadganden i allmän lag.

Lagen lägger icke hinder i vägen för lagfart å huru liten bråkdel af fastighet som helst, och aftal om nyttjanderätt till del af hus eller tomt i stad, så ock till jord, som dertill hör, kan lagligen upprättas på ända till tio års tid samt för sådan nyttjanderätt inteckning vinnas. Med utgångspunkt från dessa lagstadganden, och genom införande i bolagsordningarne af lämpliga föreskrifter — för hvilka hinder af gällande bolagslagstiftning icke synes möta — i syfte att *medlemmarne emellan* blifve afgjort, att såsom till de särskilda andelarne i det hela hörande bestämes särskilda bostadslägenheter, skulle delegare i bostadsförening kunna någorlunda tryggas vid sin besittningsrätt af den lägenhet, han en gång bekommit, samt dermed ock byggnads- och bostadsföreningarne fullständigare uppfylla sitt samhällsnyttiga ändamål.

Att deremot medgifva lagfart å särskild bostadslägenhet uti hus i stad, hvarmed då ock skulle följa möjlighet af särskild inteckning i sådan lagfaren bostadslägenhet, torde icke böra ifrågasättas, då ett dylikt stadgande skulle strida mot de hufvudgrunder, på hvilka hela vårt nuvarande lagfarts- och inteckningsväsende är grundadt samt i tillämpningen föranleda en mängd de mest svårlösta rättsfrågor. Att åter ut-

sträcka den nu bestämda längsta tid för beståndet af nyttjanderättsaftal beträffande stadsfastighet eller del deraf, torde icke vara lämpligt, då detta skulle till skada för fastighetsvärdet och fastighetskrediten i stad under en allt för lång tidrymd kringskära en ny egares fulla dispositionsrätt öfver sin förvärfvade fasta egendom.

Utskottet anser sig på nu anförda grunder böra hemställa,

att förevarande motion icke måtte föranleda till någon Riksdagens åtgärd.

Stockholm den 17 Mars 1881.

På Lag-Utskottets vägnar:

G. LAGERSTRÅLE.

Herr *Magnus Jonsson* har begärt få här antecknad, att han icke deltagit i ärendets behandling inom Utskottet.
