

betungande än förut för kommunerna och detta torde i sin ordning ej hafva någon god inverkan på folkskolan i sin helhet.

Om remiss till vederbörligt Utskott anhålles.

Stockholm den 29 Januari 1882.

A. P. Lind.

Häruti instämma:

J. Andersson
i Knarreвик.

J. Marcuson.

N:o 110.

*Af Herr A. V. Åbergsson: Om skrifvelse till Kongl. Maj:t
angående lagbestämmelser om delning af stadsfastighet m. m.*

De inom hufvudstaden, på senare tiden i allt mera tillväxande antal, bildade bostadsföreningarna hafva utvecklat en verksamhet, som icke kunnat undgå att ådraga sig hvarje tänkande samhällsmedlems intresse och uppmärksamhet. De flerstädes mycket stora hus, som redan äro uppförda, tillsammans med dem, hvartill grunden blifvit lagd, komma att inom kort representera ett värde af flera millioner kronor. Den från arbetare och med dem i förmögenhetsvilkor likstälde utgångna tanken på möjligheten att sålunda kunna för sig och arfvingar förvärfva en fast bostad och derigenom göra sig oberoende af tidtals inträffande onaturlig stegring i hyrorna, en stegring, som alltid hårdast drabbar innehafvarne af små boningslägenheter, vinner, sedan den nu visat sig praktiskt utförbar, alltmera spridning. Detta synes också vara en helt naturligt sak. Hos den, som har sinne för ordning och sparsamhet, före-

finnes såsom en naturdrift hågen att förvärfva fast egendom. Något förståndigare mål för sparsamheten kan jag icke tänka mig, liksom ej heller något förståndigare sätt för den mindre bemedlade att placera sparade tillgångar. Hittills varande föreningar hafva tagit till uppgift att bygga hus med lägenheter om ett, två, tre rum och kök. Det skall icke dröja länge förr än föreningar bildas i ändamål att uppföra hus med våningar om fyra och fem rum med kök.

Att en sådan företeelse, som denna, är förtjent af lagstiftarens uppmärksamhet torde icke kunna förnekas. Redan vid förra Riksdagen väcktes motion, åsyftande lagstiftningens utveckling med hänsyn till bostadsföreningarnas verksamhet, och jag yttrade då vid ärendets behandling i Kammaren, att jag ansåg saken vara af synnerlig vikt icke blott för redan existerande företag utan äfven med hänsyn dertill att, om samegendom af ifrågavarande slag blefve på ett förståndigt sätt genom lag reglerad, en sådan lag skulle innebära uppmuntran till nya företag i enahanda riktning. Åberopande hvad jag i öfrigt vid samma tillfälle anförde, anhåller jag att nu få närmare utveckla de grunder, på hvilka en lagstiftning i ämnet efter min tanke borde hvila.

Den verksammaste driffjedern till folkets sammanslutning i så kallade bostadsföreningar är, såsom jag redan antydte, 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 bereda delegare i bostadsförening någon garanti i detta afseende, någon framtida trygghet i besittningen af den bostad, han sålunda förvärfvar. Af det svar 1881 års Lag-Utskott på detta spörsmål afgaf, framgår, att enligt Utskottets åsigt den nuvarande lagstiftningen endast i viss mån, icke till fullo, erbjuder en sådan trygghet, och i detta ömdöme instämmer jag fullkomligt. Den af såväl Utskottet, som en talare i Kammaren anvisade utvägen för delegare i bostadsförening att vinna tryggad besittningsrätt till viss lägenhet genom bestämmelser i bolagskontraktet innebär efter min tanke endast en utsigt för honom att, så länge bolaget eger huset och bolagsordningen förblifver oförändrad, få åtnjuta de fördelar, som derigenom honom tillförsäkrats. Bolaget, d. v. s. dess pluralitet, kan mot hans vilja eller i hans ofrivilliga frånvaro besluta husets försäljning eller förändringar i bolagsordningen, hvilka sedermera kunna föranleda husets afyttrande, eller dess upplåtande exempelvis till hotell för resande, eller ock inskränkning i delegarnes nyttjanderätt. Förslag i nämnda syfte kunna vid bolagsstämma framställas

och af styrelsen, understödd af majoriteten, förordas, och den enskilde delegaren nödgas i anseende till den osäkra position, han gent emot bolaget intager, 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 kommer, att ifrågavarande föreningar hafva icke ens karakteren af bolag, utan äro mera jemförliga med sällskap. Deras reglementen äro icke, så vidt jag känner, af samma kontraktsenliga natur, som afhandlingar, ingångna mellan personer, hvilka bilda bolag. Ej heller finnes någon lagstadgad form för reglementets inregistrerande, än mindre dess pröfning hos offentlig myndighet. Högst för en tidrymd af tio år kan delegaren för sin besittningsrätt vinna in-teckningssäkerhet. Jag påstår icke, att rubbningar i besittningen skola snart inträffa, ty jag har anledning tro att föreningarnes angelägenheter för närvarande äro i goda händer, men det är framtiden lagstiftaren bör hafva för ögonen, och, med hänsyn till hvad då kan komma, synes det vara af vigt, att saken i tid ledes in på rätta spår.

För att nu på ett betryggande sätt realisera den tanke, som ligger till grund för bostadsföreningsväsendet, finnes, så vidt jag kan se, ingen annan utväg än att bereda den enskilde föreningsmedlemmen eganderätt till den bostad, hvaraf han, i den ordning föreningens reglemente bestämmer, kommit i besittning. Så snart föreningen fått ett hus färdigt, och i behörig ordning blifvit bestämmt, hvilka föreningsmedlemmar skola öfvertaga huset och hvilka lägenheter desse skola hvar för sig innehafva, borde en delningsakt upprättas af vederbörande myndighet (stadsingeniör eller, der sådan icke finnes, magistratsledamot) deri upptagas och till läget nogga beskrifvas först de delar af fastigheten, som skola förblifva delegarnes gemensamma egendom, (såsom tomter, yttermurar, trappor, förstugor, tak, tvättstuga, mangelbod, torkvind m. m.) och derefter de särskilda boningslägenheterna med tillhörande uthus, dervid lägenheterna 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 åtnöjes, pröfvas af magistraten. Sedan detta skett, sökes på grund af föreningens upplåtelsehandling och berörda delningsakt lagfart och meddelas sådan å hvarje lott för dess innehafvare, hvarefter anteckningar i fastighetsboken ega rum på sådant sätt, att hvarje lott för sig afskiljes, men egendoms-komplexen i dess helhet äfven på ett åskådligt sätt angifves. Att en sådan delningsakt kunde, beträffande en arffallen stadsfastighet, upprät-

tas i sammanhang med arfskifte, derest sterbhusdelegare sådant önskade, synes antagligt.

De rättsliga verkningarna häraf skulle blifva att den enskilde lägenhetsinnehafvaren eller lotteparen hade eganderätt till en viss bråkdelen af fastigheten, men att denna bråkdelen vore för all framtid fixerad i en viss lägenhet jemte icke utbruten andel i tomten och öfriga samfälligheter. Genom delningsakten upphäfdes icke bolagsförhållandet och egendomsgemensamheten, så vidt afsåge egendomen i dess helhet och den i inskränktaste bemärkelse fasta delen deraf, eller tomten, endast bestämdes att hvarje delegares ideella andel i det hela vore delvis, eller såvidt anginge boningslägenheterna utbruten i vissa reella egendomsföremål. Delegaren vore i samma ställning, som en egare af hemmanslott i skiftad by, hvilken ju eger en viss bråkdelen 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 lotteparne störande sätt. Fördelarne vore: för all framtid betryggad besittning af den förvärfvade bostaden, lätthet att vid behof afyttra fastighetslotten, möjlighet att genom densammas 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, har jag tänkt mig såsom bestämmande för fördelningen af utskylder och underhållskostnader samt af ansvaret för gemensam inteckning. Det är med hänsyn till vigten af en rättvis fördelning härutinnan samt en noggrann och fullständig beskrifning af de särskilda lotterna som jag anser delningen böra verkställas af offentlig myndighet. Till förtydligande af min mening med delningsakten ber jag få fästa uppmärksamheten derpå, att förrättningen icke skulle afse att bestämma, hvilka lägenheter borde tilldelas de särskilda delegarna, utan antager jag detta såsom på förhand, enligt föreningens reglemente och delegarnes öfverenskommelser, uppgjort af dem sjelfva, hvaremot delningsaktens uppgift skulle vara att särskilja, beskrifva och uppskatta lotterna.

Jag öfvergår nu till frågan om ordnande af boställsföreningarnas bolagsförhållande. I afseende härå vill jag lemna föreningarna full frihet att sjelfva öfverenskomma om de stadgar och ordningsregler, som

skola blifva för dem gällande, allenast med den inskränkning i deras sjelfbestänningsrätt, som är nödvändig, på det att föreningarna måtte komma i ett sundt rättsligt förhållande till tredje man.

Till de ämnen, hvarom föreningarna sålunda böra sjelfva stifta sina lagar, höra följande frågor: hvem som skall handhafva vården om föreningens gemensamma angelägenheter och vaka öfver ordningen samt å föreningens vägnar tala och svara, huru styrelsen skall 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 må 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 delgifves tredskande delegare och mot honom vinner laga kraft, med mera.

I dessa afseenden kunde det visserligen vara af intresse att erhålla utredning derom, huruvida det må anses lämpligt att lagstadganden införas, *dels* för bestämmande, huruledes för husets bestånd verkligen nödvändiga reparationer må kunna, jemväl utan pluralitetens bifall, åstadkommas och kostnaden därför indrifvas, *dels* angående hvilka reparations- och byggnadsarbeten, som, derest reglementet derom ingenting stadgar, böra anses såsom ett gemensamt åliggande, *dels* om rätt för föreningen att, der delegare försummar 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 innehåller andra stadganden, boningslägenheterna ej må begagnas för annat ändamål än till boningsrum och att särskild lägenhet ej heller må ombyggas eller förändras på ett sätt, som kan inverka på husets bestånd eller utseende eller föranleda skada å den gemensamma egendomen eller å någon af de öfriga lägenheterna, *dels* angående tilläfventyrs nödiga modifikationer i lagens bestämmelser om särskilda fastighetslottarnas ansvar för gemensam inteckning, så att, utan förnärmande af fordringsegarens rätt, hvarje lottegarare ställes i minsta möjliga beroende af de öfriges förmåga att uppfylla sina förbindelser; men då, enligt min åsigt, klokast är 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 finna lämpligast, vill jag för närvarande härom icke påyrka någon undersökning.

Deremot anser jag nödigt påkalla sådana lagstadganden, som lända dertill, att föreningarne må kunna uppträda såsom af lagen erkända och på ett lagligt sätt representerade juridiska personer, hvilket är ett oundgängligt vilkor för att systemet skall vinna fasthet och förtroende och hvarje förening kunna påräkna den kredit, som tillkommer hvarje annan solid fastighetsegare.

För detta ändamål erfordras lagstadganden derom, att föreningen skall hafva ett af delegarne antaget reglemente, att detta reglemente skall innehålla bestämmelser i vissa af lagen närmare angifna ämnen, förnämligast om formerna för åstadkommande af bindande beslut och om föreningens representant eller den, som eger att å föreningens vägnar tala och svara, att detta reglemente skall i Rådstufvurättens protokoll intagas med hänvisning dertill i fastighetsboken, att lagfart ej må 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 blifva gällande med mindre de varda af Rådstufvurätten fastställda samt att hos Rådstufvurätten skall 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 vill söka föreningen, må vända sin talan mot hvilken som helst af delegarne.

Sedan jag sålunda redogjort för de grunder, jag tänkt mig för en, efter min åsigt, af behovet påkallad lagstiftning i detta ämne, tager jag mig friheten föreslå, att Riksdagen måtte hos Kongl. Maj:t i underdånighet anhålla,

att Kongl. Maj:t täcktes låta utreda, huruvida på nu angifna grunder lagbestämmelser må kunna meddelas beträffande ofvanberörda rättsförhållanden, samt derefter till Riksdagen öfverlemnna det lagförslag i ämnet, hvartill omständigheterna må föranleda.

Stockholm den 28 Januari 1882.

A. V. Åbergsson.
