

N:o 35.

Ank. till Riksd. Kansli den 27 Mars 1882, kl. 6 e. m.

Lag-Utskottets Utlåtande, i anledning af väckta motioner om underdånig skrifvelse angående lagbestämmelser om delning af stadsfastighet.

Särskilda lagbestämmelser om delning af stadsfastighet ifrågasättas uti tvenne inom Andra Kammaren afgifna och till Lag-Utskottet hänvisade motioner, den ena, N:o 21, af Herr *A. Hedin*, samt den andra, N:o 110, af Herr *A. V. Abergsson*.

Herr *Hedin* anför, 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. Motionären föreslår, »att Riksdagen i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhåller, att Kongl. Maj:t tacktes låta utarbета och för nästa Riksdag framlägga förslag till lag angående eganderätt eller ock angående ständig nyttjanderätt till viss lägenhet i stadsfastighet».

Herr *Abergsson* utgår i sin motion derifrån, att en sådan företeelse, som de sig allt mera utvecklande bostadsföreningarne, är förtjent af lagstiftarens uppmärksamhet, och att saken är af synnerlig vikt, icke blott

för redan existerande dylika företag, utan äfven med hänsyn dertill, att, om samegendom af ifrågavarande slag blifver på ett förståndigt sätt genom lag reglerad, en sådan lag innebär uppmuntran till nya företag i enahanda riktning. De grunder, på hvilka en lagstiftning i ämnet efter motionärens tanke böra hvila, utvecklar han närmare sålunda:

»Den verksammaste driffjedern till folkets sammanslutning i så kallade bostadsföreningar är, såsom jag redan antydtt, 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 bestämdt, hvilka föreningsmedlemmar skola öfvertaga huset och hvilka lägenheter desse skola hvar för sig innehafva, borde en delningsakt upprättas af vederbörande myndighet (stadsingenjör eller, der sådan icke finnes, magistratsledamot), deri upptagas och till läget noga beskrivas först de delar af fastigheten, som skola 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 numreras, möjligen äfven på enkla planritningar öfver de särskilda våningarna utmärkas, samt i samråd med delegarne uppskattas till en viss någorlunda jemn bråkdelen af hela egendomen, hvilken uppskattning, derest delegare icke dermed åtnöjes, prövas af magistraten. Sedan detta skett, sökes på grund af föreningens upplåtelsehandling och berörda delningsakt lagfart, och meddelas sådan å hvarje lott för dess innehafvare, hvar efter anteckningar i fastighetsboken ega rum på sådant sätt, att hvarje lott för sig afskiljes, men egendomscomplexen i dess helhet äfven på ett åskådligt sätt angifves. Att en sådan delningsakt kunde, beträffande en arffallen stadsfastighet, upprättas i sammanhang med arfskifte, derest sterbhusdelegare sådant önskade, synes antagligt.

»De rättsliga verkningarna häraf skulle blifva, att den enskilde lägenhetsinnehafvaren eller lottegaren 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 så vidt 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 lottegarne 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 delegarne, 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 sjelfbestämningsrätt, 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 kuuna, 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 tilläfvventyrs nödiga modifikationer i lagens bestämmelser om särskilda fastighetslotternas ansvar för gemensam inteckning, så att, utan förnärmande af fordringsegarens rätt, hvarje lottägare 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 föreningarna 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 före-

skrifna 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 motionären sålunda redogjort för de grunder, han tänkt sig för en, efter hans åsigt, af behovet påkallad lagstiftning i ämnet, förslår han, »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 öfverlemna det lagförslag i ämnet, hvartill omständigheterna må föranleda».

De förhållanden, som de båda motionärerne anført, har Utskottet funnit särdeles behjertansvärda. Bostadsföreningarne fylla ett behof, som, förnämligast i stora städer, är synnerligen kämbart, 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 Utskottet vara i enskildt hänseende alltför aktningvärdt och i så enskildt som allmänt alltför välsignelsebringande, för att det icke skulle af lagstiftningen understödjas.

Exempel saknas icke å rättslig möjlighet af särskild eganderätt till viss hel våning eller lägenhet i hus.

I *Tyskland* är sådan på vissa ställen erkänd enligt partikular- eller sedvanerätt.

Äfven i *Österrike-Ungarn* förekommer dylik särskild eganderätt, ehuru ny sådan icke vidare får stiftas. Så är enligt särskilda, på kejsarligt beslut den 30 Januari 1853 grundade ministerialförordningar för staden Salzburg (8 Febr. 1853), Hallein (25 Jan. 1855), Böhmen (27 Dec. 1856) och Oedenburgska förvaltningsområdet (18 Aug. 1855) obetingadt förbud meddeladt mot delning för *framtiden* af eganderätt till hus efter särskilda materiella beståndsdelar; så säger den för de i riksrådet representerade konungariket och land gällande *Allgemeines Grundbuchsgesetz* af den 25 Juli 1871 i § 10, att införande i fastighetsboken af samegendom beträffande de till en och samma fastighetsbokskomplex

hörande särskilda jordlägenheter kan, så vidt icke särskilda föreskrifter medgifva undantag härifrån, ske endast efter delar bestämda i förhållande till det hela, t. ex. till hälften, till en tredjedel; och så kan, enligt lag den 30 Mars 1879, »angående delning af byggnader efter materiellt bestämda andelar», gällande för samma områden, för hvilka 1871 års Allgemeines Grundbuchsgesetz är i kraft, sjelfständig eganderätt icke förvärfvas till materiella andelar af en byggnad, hvilka icke äro så beskaffade, att de kunna anses såsom sjelfständiga kroppsliga ting, såsom t. ex. till särskilda våningar eller rum i samma hus, ej heller i sådant ändamål införande i fastighetsboken ega rum (§ 1); men rättsförhållanden, hvilka före lagens trädande i kraft blifvit grundlagda genom delningar, som icke stå i öfverensstämmelse med denna bestämmelse, rubbas ej af densamma och kunna, så vidt de icke redan falla under förut för särskilda områden utfärdade förbud mot delning, fortfarande bilda föremål för införande i fastighetsboken, likasom för ytterligare öfverföringar i densamma; men kan för framtiden en ytterligare sönderstyckning af på så sätt uppkomna delar icke ega rum (§ 2); och, om en förening kommer till stånd af de i § 2 betecknade delar, kunna de icke vidare särskiljas eller särskildt intecknas (§ 3).

På sätt den ene motionären, Herr Hedin, äfven anför, förekomma ock bestämmelser i frågan uti konungariket Italiens civillag af den 25 Juni 1865, art. 562—564, hvilka artiklar enligt öfversättning, som Utskottet låtit verkställa, lyda som följer:

562. Äro i ett hus flere våningar, tillhörande särskilde egare, och innefatta åtkomstbrefven icke föreskrifter med hänseende till reparationer och ombyggnader, skall dermed förhållas på sätt, som följer:

För yttermurar och tak svara samtliga egare, hvar i förhållande till värdet af sin våning; så ock för korridorer, portar, brunnar, cisterner, vattenledningar och andra för dem gemensamma ting — — — ;

Egare till hvarje våning eller till del af våning anbringa och underhåller golfläggning, trossbottnar, hvalf och tak i lägenhetens särskilda lokaler;

Trappors anbringande och underhåll bekostas af egarne utaf de våningar, dit de leda, i förhållande till hvarje vånings värde.

Till våningar i ett hus räknas källare, *palchi morti* och vindskamrar.

563. De grunder, som stadgats för utgörande af bidrag till kostnaden för reparation och ombyggnad af taken på ett hus, gälla äfven i fråga om reparation af *lastrici solari*.

Skulle begagnandet af dessa icke vara gemensamt för alla delegare i ett hus, åligger dem, som uteslutande begagna en eller annan del af desamma, med hänsyn till den större slitningen, att deltaga med en fjerdedel i kostnaden för reparation eller omläggning, hvarefter återstående tre fjerdedelar skola gäldas af samme egare gemensamt med de öfrige, i enahanda förhållande, som i föregående artikel stadgats, utom i undantagsfall.

564. Egare af öfversta våningen i ett hus må icke, utan samtycke af egarne till öfriga våningar, derpå uppföra nya våningar eller annan byggnad, med undantag af bröstvärn utaf plansten, så framt de kunna verka till minskning i värdet af de andras egendom.»

Äfven uti *Sverige* har sådan särskild eganderätt till viss materiel del af byggnad icke varit alldeles okänd.

Magnus Erikssons stadslag stadgar nemligen i Byggningsbalken IX:

»Der två bygga båda samman, annan bygger under och annan ofvanpå, då skall den, som under bygger, bygga grundval och det nedersta bjelklaget med hvad dertill hörer, och den, som ofvan är, tak och allt det dertill hörer. Får den ene, för den andres försummelses skull, skada antingen å sin byggning eller å sina inkomster deraf, efter att hafva fjorton nätter förut honom lagliga tillsagt med två män, böte denne honom all skadan åter, den han hafver fått å sin byggning eller sina inkomster, efter fyra gode mäns mätisord, två å hvarderas vägnar. Och om dem, som ega båda en byggning samman, antingen tomt, källare eller stenhus, vare samma lag som förr var sagdt. § 1. Nu kan den ene vara fattig, och förmår ej reparera eller bygga, eller treskas och vill ej reparera, och den, som ofvan bygger, vill bygga af sten och den, som under bygger, vill eller förmår icke; eller, der två ega en tomt, källare eller stenhus samman, den ene vill bygga af sten och den andre icke, eller förmår icke; då skall fogden, borgmästarne och rådmän nämna dertill fyra gode män, såsom rådmän eller byamän, som skola det skifta mellan dem, om så är utrymme till, dock så, att hvar må om sig bygga den andre oskadd, eller ock lägga penningar dem emellan som fullt är och likt är gen fullo, som de det vilja taga å sitt samvete, och ed sin efter svärja, att de ej kunna bättre skifta eller värdera det; välje sedan den, som bjuder den bestämda summan till den andres utlösande, och bygge sedan det bästa han förmår, och tages der stadsbref å, och gånge aldrig värdering till utlösande dem emellan eller deras barn om samma tomt eller hvad det är. § 2. Ingen må det som under annan ligger, vid bot tre marker, till treskiftes mellan målseganden, konungen och staden,

eller det, som ligger jämsides med annans, om det rum så är lagdt och gode män kunna det skåda, eller det ofvan annan är, som förr är sagdt, sälja åt någon annan, än åt viderboende mannen, om han vill det köpa, utan han, som viderboende är, må det återkalla innan dag och år, som vore det börd, af den, till hvilken det var såldt, derest de icke äro honom lagligen uppjudne och hembjudne med två män, om nemligen hans (säljarens) fränder icke vilja det till sig lösa och bygga, såsom tillhör; vilja hvarken de eller viderboenden det köpa; då har han lof det sälja hvem han vill».

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 i denna riktning.

Efter hvad Utskottet sålunda visat, förefinnas för den uppfattning, motionärerne sökt göra gällande, vissa anknytningspunkter i vår forna lagstiftning, likasom uti den i åtskilliga andra land ännu bestående. Utskottet, som i sitt vid sistlidne riksdag i anledning af Herr Hedins då väckta motion afgifna utlåtande antydt, att ändamålet kunde åtminstone i viss mån uppnås genom ett lämpligt ordnande af bolagsförhållandet mellan dem, hvilka gemensamt ega stadsfastighet, vill dock medgifva, att äfven i sådant fall lagstiftarens mellankomst kan vara nödvändig, på det att ordnandet måtte ske på ett ändamålsenligt och likformigt sätt. Af särskild vikt synes det, på sätt Herr Abergsson anfört, vara att taga i öfvervägande, huruvida fullständigande 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 Utskottet, under åberopande i öfrigt af hvad motionärerne anfört, hemställa,

att Riksdagen, med hufvudsakligt bifall till föreliggande motioner, må i underdånig skrifvelse anhålla, det 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.

Stockholm den 27 Mars 1882.

På Lag-Utskottets vägnar:

AXEL BERGSTRÖM.
