

Nr 343

Av herr Cassel m. fl., om införande av ett rättsinstitut innebärande enskild äganderätt till lägenheter.

En av de för närvarande mest brännande frågorna på byggnadsområdet är saneringen av fastighetsbeståndet i städernas centralare delar. Behovet av saneringsåtgärder har tidigare vid skilda tillfällen fastslagits, bl. a. av statsmakterna i samband med olika bostadssociala utredningar. Av olika skäl har saneringsverksamheten emellertid stagnerat. Sålunda har beräknats att under tiden 1921—1945 ca 40 % av de färdigställda bostadslägenheterna härrörde från saneringsföretag mot ca 10 % under tiden därefter. Stagnationen har medfört en rad ogynnsamma verkningar, vilka dock icke alltid blivit omedelbart skönjbara och därför ej i tillbörlig grad beaktade.

I dagens läge torde man icke längre utan allvarliga skadeverkningar kunna nonchalera saneringsfrågorna. På många håll i landet är en fastighetssanering nu oundgängligen nödvändig. Härtill bidrar flera orsaker, som sammanhänger både med fastigheternas skick och med kravet på modern planering i städerna. Sålunda är byggnaderna ofta omoderna, hårt nedslitna och förfallna, ofta till följd av ett på grund av hyresregleringen efterfatt underhåll. I vissa fall hotar ren förslumning. Ålderdomliga kvarters- och tomtbildningar omöjliggör på en del orter en rationell lösning av de problem, som städernas behov av kommunikationsleder och öppna platser för med sig. Trafiken kräver en översiktlig planering. Efter hand som de för bostadsbebyggelse väl lämpade områdena i städernas ytterområden blivit utnyttjade blir det också allt oförsvarligare att låta de centralare delarna upptas av otidsenliga byggnader, som icke på långt när bidrar till bostadsförsörjningen så, som en modern bebyggelse skulle kunna göra. Bostadsbebyggelsen blir på detta sätt i stor utsträckning fellokaliserad. Det är t. ex. angeläget att bereda flerfamiljshusens innevånare så kort restid som möjligt, och man bör därför eftersträva att lägga dessa hus centralt. Om saneringsfrågorna till fullo beaktades skulle emellertid — enligt vad företagna utredningar visar — för lång tid framåt en mycket betydande del av nyproduktionen av bostadshus kunna förläggas till centralt belägen mark. Det är vår övertygelse, att saneringsproblemen kräver en långt större uppmärksamhet än vad som hittills kommit dem till del.

Av väsentlig betydelse då det gäller saneringen är att en rationell planering av bebyggelsen sker. Denna planering måste göras för relativt stora områden på en gång, eftersom saneringsföretagen annars ej kan genomföras på ett ekonomiskt riktigt sätt. Vid det arbete för sanering som hittills utförts i olika städer har det emellertid visat sig, att mycket stora små-

righeter yppats både för saneringsprojektens planering och för deras utförande. I någon mån har dessa svårigheter varit av teknisk art. Till övervägande delen har de dock haft juridisk-ekonomisk karaktär. Marken i städernas innerområden är nämligen regelmässigt splittrad i en mängd små mer eller mindre oregelbundna tomter, som oftast befinner sig i olika ägares händer. Detta medför stora svårigheter då det gäller att — så som är nödvändigt för saneringsföretagens genomförande — upphäva bestående tomtgränser och samla äganderätten till ett flertal sammanhängande tomtområden till ett enda rättssubjekt.

De åtgärder som hittills vidtagits för att avhjälpa dessa olägenheter har väsentligen syftat till att förse kommunerna med maktmedel för att överta marken och därigenom kunna uppträda som initiativtagare till saneringsåtgärder, verkställare av sådana och ägare av alltmer betydande markområden i städerna. Däremot har föga gjorts för att animera och underlätta för de enskilda fastighetsägarna själva att medverka till saneringen. En sådan medverkan ställer sig nu ofta mycket svår. Därest nämligen en privat köpare till det saneringsområde varå nybyggnad planeras anmält sig, fordras för att saneringen skall kunna genomföras att samtliga ägare till de bestående tomterna går med på att sälja desamma. Traditioner, familjeband, de hänsyn som sammanhänger med dispositionen av kommersiella lokaler i fastigheterna samt den nuvarande bostadsbristen gör emellertid ej sällan tomtägarna ovilliga att sälja, och det har hänt att ett privat saneringsprojekt helt omöjliggjorts genom att en eller ett par fastighetsägare vägrat avvyttra sina tomter. I sådant fall kan saneringen genomföras endast om kommunen själv uppträder som köpare och med maktmedel tvingar de enskilda fastighetsägarna att avstå från sin mark. Sådana kommunala saneringsföretag är enligt vår mening att betrakta som nödlösningar.

I en del fall är tomtägarna visserligen eniga om angelägenheten av saneringsprojektets genomförande och villiga att överlåta tomterna till ett enda rättssubjekt, men ingen av ägarna har ekonomiska möjligheter att förvärva de andras tomter för att själv utföra saneringsföretaget, och annan köpare anmäler sig icke. Även under sådana omständigheter hotar ofta ingripanden från kommunens sida.

Dessa kommunala engagemang anser vi vara både onödiga och olyckliga. De medför, som redan antytts, att en allt större del av marken kommer i kommunens ägo, varigenom mindre och mindre utrymme lämnas åt det enskilda fastighetsägandet. För vår del finner vi det angeläget att slå vakt om det enskilda fastighetsägandet och i möjligaste mån vidga detta. Det betyder, vad saneringsfrågorna beträffar, att åtgärder måste vidtas för att underlätta enskilt deltagande i saneringen och även uppmuntra därtill.

Det är uppenbart att i fall sådana som de ovan angivna saneringen skulle avsevärt underlättas, därest man för de enskilda tomtägarna kunde ställa i utsikt att de på grund av sitt tomtinnehav på något sätt skulle få ingå som ägare av den efter saneringen bildade tomten och de därå uppförda bygg-

naderna. De finge då intresse av att medverka i saneringen och att som insatskapital till densamma tillskjuta de av dem ägda tomterna. Sedan saneringen genomförts kvarstode ju ändock deras äganderätt till en del av fastigheten. Varken bostadsrättsföreningsinstitutet eller övliga former av samäganderätt syns emellertid i nu förevarande avseende obetingat lämpliga, bl. a. därför att de icke medför enskild, avgränsad äganderätt. Och sådan syns inte minst av psykologiska skäl mest eftersträvansvärd.

Det synes som om man i utlandet uppmärksammat dessa frågor mera än hos oss. Sålunda har i Tyskland saneringen av städerna i samband med återuppbyggnaden efter det andra världskriget i hög grad underlättats genom det tyska rättsinstitutet »Wohnungseigentum». Detta institut tillkom år 1951 och har konstruerats som en särskild form av samäganderätt till fastighet, vilken rätt kvalificerats genom delägarnas enskilda äganderätt till lägenheter eller vissa andra delar av fastigheten. Väsentligt är således att enskild äganderätt till lägenheter skapats.

Praktiskt gestaltar sig rättsförhållandena beträffande en bostadsfastighet, vari »Wohnungseigentum» inrättats, på följande sätt. Varje lägenhet äges med enskild äganderätt av en lägenhetsägare. Denna enskilda äganderätt är oupplösligt förbunden med en ideell andel i de för gemensamt bruk i fastigheten ingående delarna, t. ex. tomt, trappuppgångar, källare o. s. v. Dessa delar ägs således med samäganderätt av alla fastighetens lägenhetsägare. »Wohnungseigentum» kan definieras såsom den enskilda äganderätten till en bostadslägenhet i förbindelse med samäganderättsandel i den gemensamma egendom till vilken den hör. En »Wohnungseigentum» kan köpas och säljas samt intecknas för gäld. Den kan sägas ha alla de den enskilda äganderättens karakteristika, som icke får vika inför sådana förhållanden, som ett samboendeförhållande alltid måste föra med sig. Den kan instiftas redan vid planeringen av ett hus, innan detta bygges, men den kan också uppkomma genom att i ett färdigbyggt hus lägenheterna säljs och »Wohnungseigentum»-gemenskap inrättas. Fastighetens förvaltning sköts av alla lägenhetsägarna gemensamt genom utsedd förvaltare och genom lägenhetsägarstämma. »Wohnungseigentum» synes i Tyskland ha fått en relativt vidsträckt tillämpning, och dess införande förefaller icke ha berett större svårigheter.

Det syns mycket sannolikt, att om det i Sverige funnes ett institut liknande det tyska »Wohnungseigentum» betydande hinder för sanering i privat regi skulle vara undanröjda. Sålunda skulle det bli möjligt, att de enskilda tomtägarna i mycket högre grad än nu enades om saneringsprojektet och genomförde dem själva; traditioner, familjeband och faktorer av psykologisk art komme ju att i hög grad beaktas. Det kommunala inflytandet och den hotande kommunaliseringen av fastighetsbeståndet skulle kunna undvikas. Den enskilda äganderätten skulle sättas i första rummet.

Ett institut motsvarande »Wohnungseigentum» skulle emellertid också medföra åtskilliga andra fördelar. Om man kunde erbjuda de bostadssökande enskild äganderätt inte endast till villor och radhus utan även till

bostadslägenheter skulle detta sannolikt uppmuntra till ett ökat bostads-sparande, varigenom i dagens läge ytterst önskvärda kapitaltillskott till bostadsbyggandet skulle erhållas och bostadskrisen kunna hävas snabbare än som eljest kan ske. Andra önskvärda åtgärder för att uppmuntra bostadssparandet, t. ex. viss skattefrihet för amorteringar, skulle kunna ges en vidsträckt och rättvis tillämpning och därigenom i sin tur i än högre grad, än om enskild äganderätt till lägenheter icke funnes, bidra till att bostadsbyggandets kapitalförsörjning ordnades på ett tillfredsställande sätt.

Därest ett rättsinstitut innebärande enskild äganderätt till lägenheter inrättades skulle detta innebära, att redan uppförda fastigheter skulle kunna omvandlas till »Wohnungseigentum»-hus. Stor betydelse skulle detta ha inte minst för de fastigheter, där kommunerna har ägarintressen. Hyresgästerna skulle kunna bli ägare av lägenheterna, varigenom reparations- och underhållskostnaderna skulle kunna pressas ned, eftersom reparatio- nerna i stor utsträckning skulle komma att utföras av ägarna själva. Fastig- hetsägandet skulle populariseras, och ansvaret för bostädernas goda skick skulle förstärkas avsevärt i förhållande till vad som nu är fallet. Samtidigt skulle, vad de s. k. allmännyttiga bostadsföretagens hus beträffar, statliga och kommunala lånemedel kunna frigöras och disponeras för andra bygg- nadsobjekt. Att detta vore en högst önskvärd utveckling är uppenbart.

Vi anser, att vad vi nu anfört väl motiverar, att en utredning görs om möjligheterna att i Sverige införa ett institut liknande det tyska »Wohnungs- eigentum». Det må emellertid framhållas, att införande av äganderätt till bostadslägenheter också skulle stöta på många stora svårigheter. Det räk- ker att peka på hänsynen till de bestående grundprinciperna för fastighets- rätten i vårt land, avgränsningen till institutet bostadsrätt och de problem, som lägenheterna skulle erbjuda som kreditobjekt. Måhända kommer det att vid närmare studium befinnas, att de fördelar, som skulle nås med ett institut motsvarande »Wohnungseigentum», kan erhållas också genom en upprustning och modernisering av bostadsrättsinstitutet. I så fall bör en utredning också omfatta dessa frågor. Varje nytt uppslag som kan medföra, att situationen på bostadsmarknaden och saneringsområdet förbättras, måste hälsas med tillfredsställelse.

Med stöd av det anförda hemställas,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte begära en utredning med direktiv att undersöka möjligheterna att i svensk rätt införa ett institut innebärande enskild ägande- rätt till lägenhet samt att — om ett sådant institut icke skulle visa sig realiserbart — klarlägga huruvida de i mo- tionen angivna syftena kan nås genom en revision av bo- stadsrättsinstitutet.

Stockholm den 26 januari 1958

Leif Cassel

Tage Magnusson
i Borås

Eric Nilsson
i Svalöv