

Nr 19

Utlåtande i anledning av motioner om införande av ett rättsinstitut innebärande äganderätt till lägenheter.

Tredje lagutskottet har behandlat två i riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 273 i första kammaren¹ av herr *Mannerskantz* och nr 343 i andra kammaren av herr *Cassel m. fl.*

I motionerna, som är likalydande, föreslås att i svensk rätt efter förebild av det tyska rättsinstitutet »Wohnungseigentum» införas äganderätt till lägenhet som utgör del av hus. Motionärerna hemställer, »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 äganderätt till lägenhet samt att — om ett sådant institut icke skulle visa sig realiserbart — klarlägga huruvida de i motionen angivna syftena kan nås genom en revision av bostadsrättsinstitutet.»

Beträffande motiveringen får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till motionerna.

Över motionerna har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver utlåtanden inhämtats från Svea hovrätt, byggnadsstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens hyresråd och överståthållarämbetet. Vid överståthållarämbetets utlåtande har fogats yttranden från Stockholms stads fastighetskontor och vice stadsjuristen Bernhard Staedler. På begäran av utskottet har yttranden över motionerna därjämte avgivits av Svenska stadsförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.

Yttranden

Av remissinstanserna tillstyrkes motionerna av Fastighetsägareförbundet. Alla andra remissinstanser avstyrker motionerna.

Uti det vid överståthållarämbetets utlåtande fogade yttrandet av vice stadsjuristen *Staedler* har denne lämnat följande redogörelse för innebörden av begreppet *Wohnungseigentum*.

Den i motionerna återgivna definitionen på »Wohnungseigentum» (= äganderätt till bostadslägenhet) torde vara hämtad från västtyska *Gesetz*

¹ Motionen är i sin helhet tryckt bland andra kammarens motioner.

über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) den 15 mars 1951 (Bundesgesetzblatt I s. 175) § 1 andra stycket som lyder:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Sondereigentum betyder icke enskild äganderätt, och Miteigentumsanteil heter lott. Den västtyska lagtextens definition skulle alltså kunna återges på svenska sålunda: »Med äganderätt till bostadslägenhet menas särskild äganderätt till viss bostadslägenhet i förening med viss lott i den samfälliga fastigheten, till vilken äganderätten hörer» (ordet *es* i den tyska texten kan endast avse något av de tyska orden *Wohnungseigentum* eller *Sondereigentum* men icke *Wohnung*). Genom uttrycket *Sondereigentum* (*särskild äganderätt*) skall anges, att äganderätt till lägenhet avser viss konkret byggnadsdel, som eljest enligt västtysk rätt, liksom enligt svensk lag, icke kan vara föremål för äganderätt annorledes än såsom beståndsdel av jorden eller hela byggnaden (Bürgerliches Gesetzbuch §§ 93, 94; 1895 års lag ang. vad till fast egendom är att hänföra). — Det är icke riktigt, att »fastighetens förvaltning sköts av alla lägenhetsägarna gemensamt». Den gemensamma förvaltningen omfattar enligt västtyska lagen endast »das gemeinschaftliche Eigentum», d. v. s. de delar av fastigheten, vilka ägas samfällt. — Nämnas må, att den sålunda i Tyskland införda särskilda äganderätten icke är begränsad till bostadslägenheter. Sådan rätt finnes enligt ifrågavarande tyska lag jämväl till lägenheter för annat ändamål än bostad, varvid den särskilda äganderätten kallas *Teileigentum*, på vilket föreskrifterna om *Wohnungseigentum* äga motsvarande tillämpning.

Såsom nämnts kännetecknas den västtyska särskilda äganderätten till lägenhet av skillnaden mellan individuell förvaltning av särskilt ägda lägenheter och kollektiv förvaltning av fastighetens övriga samfällt ägda delar. Den förra principen uttalas i följande föreskrift: »Varje ägare av en bostadslägenhet äger, i den mån lag eller tredje mans rätt icke utgöra hinder, enligt eget gottfinnande förfoga över de byggnadsdelar, som äro hans särskilda egendom, således, bland annat, själv bebo dem, upplåta dem åt annan eller nyttja dem på annat sätt samt att utesluta envar annan från att inverka på dem» (§ 13 första stycket). Den senare principen framgår av följande bestämmelse: »I den mån annat ej bestämts genom denna lag eller avtal mellan lägenhetsägarna ankommer förvaltningen av den samfälliga egendomen på lägenhetsägarna samfällt» (§ 21).

Svea hovrätt påpekar att den västtyska rätten synes sakna motsvarighet till det svenska institutet *bostadsrätt*, genom vilken ges möjlighet att med nyttjanderätt för obegränsad tid till lägenhet förena rätt till andel i tillgångarna hos den förening, som äger fastigheten. Hovrätten anställer därefter till en början en jämförelse mellan *Wohnungseigentum* och *bostadsrätt*. Hovrätten anför.

Vid en juridisk bedömning av förslaget synes det därför i främsta rummet vara av intresse att, åtminstone på några väsentliga punkter, söka utröna om institutet *Wohnungseigentum* erbjuder några väsentliga fördelar i jämförelse med institutet *bostadsrätt*.

En »Wohnungseigentümer» äger att förfoga över den del av fastigheten, som är upplåten åt honom med enskild äganderätt. Han kan sålunda antingen bo där själv eller hyra ut, allt efter egen önskan. Emellertid kunna lägenhetsägarna genom överenskommelser närmare reglera rätten att fritt förfoga över lägenheten. — Lagen om bostadsrättsföreningar tillerkänner icke uttryckligen bostadsrättshavaren fri förfoganderätt över sin lägenhet. Fastmera kräver lagen, att bostadsrättshavaren inhämtar tillstånd av styrelsen i föreningen, om han vill företaga avsevärd förändring i lägenheten, eller om han önskar hyra ut lägenheten eller stadigvarande inrymma främmande person där. Föreskrifterna äro dock, i vad de avse styrelsens medgivande till förändringar och till partiell sublokation dispositiva.

Gentemot rättigheterna svara i båda rättssystemen skyldigheter. En »Wohnungseigentümer» åligger det sålunda i huvudsak att hålla det, varöver han äger fritt förfoga, i gott skick, att bruka enskild och gemensam egendom aktsamt, att tåla den inverkan, som de övriga lägenhetsägarnas normala utnyttjande av sina lägenheter kan medföra samt att icke vägra tillträde till den egna lägenheten, i den mån det erfordras för reparation och underhåll av den gemensamma egendomen. — Bostadsrättshavaren är huvudsakligen pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga vad som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten och att därvid ställa sig till efter rättelse de särskilda föreskrifter föreningen i enlighet med ortens sed meddelar. Han må ej förvägra föreningen tillträde till lägenheten, när sådant erfordras för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av arbete, som påkallas.

Korrektivet mot misskötsel är enligt både den tyska och den svenska lagen att vederbörande kan skiljas från lägenheten. En »Wohnungseigentümer» kan genom majoritetsbeslut tvingas sälja sin andel, om han så allvarligt har kränkt de honom gentemot övriga lägenhetsägare åvilande förpliktelserna, att det icke kan fordras av dem att de skola fortsätta gemenskapen med honom. En förutsättning för ett sådant beslut kan vara, att han trots anmaning gång efter annan grovt bryter mot de honom åvilande förpliktelserna. En annan förutsättning föreligger, om han på visst kvalificerat sätt brister i fullgörandet av sina ekonomiska förpliktelser. — Nyttjanderätten till lägenhet, som innehaves under bostadsrätt, är förverkad och föreningen förty berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om han på visst närmare angivet sätt icke fullgör sina ekonomiska skyldigheter, eller om han i något i lagen redovisat avseende allvarligt bryter mot de förpliktelser, som åvilas honom.

En »Wohnungseigentümer» äger rätt att sälja sin Wohnungseigentum, men denna rätt kan enligt överenskommelse inskränkas på så sätt att för överlåtelse fordras medgivande av de övriga lägenhetsägarna eller av tredje man; sådant medgivande får dock vägras endast på vägande skäl. — Bostadsrätt får överlåtas, men förvärvaren må ej utöva bostadsrätten med mindre han är eller antages till medlem i föreningen. Medlemsskap får dock ej vägras honom, såvida han uppfyller de villkor för medlemsskap, som stadgarna må föreskriva, och han skäligen bör tagas för god som medlem.

Denna jämförelse mellan vissa betydelsefulla avsnitt av instituten Wohnungseigentum och bostadsrätt ävensom de jämförelser i övrigt som — bortsett från rätten att använda Wohnungseigentum som självständigt kreditobjekt — kunna göras mellan instituten synas ge vid handen, att fördelarna

med ett institut, innebärande enskild äganderätt till lägenheter knappast står i rimlig proportion till nackdelarna av att göra en så avsevärd förändring i den svenska fastighetsrätten som förslaget innebär.

Redan för åtskilliga år sedan ha de problem, som upptagits i motionerna under hänvisning till utländsk lagstiftning, varit föremål för överväganden här i landet, såsom framgår av ett den 2 juli 1928 av inom justitiedepartementet tillkallade sakkunniga avgivet utlåtande jämte utkast till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar (SOU 1928: 16, s. 88 ff.). De sakkunniga diskuterade där bl. a. lämpligheten av att införa ett rättsinstitut innebärande äganderätt till bestämda lägenheter i bostadshus. Enligt de sakkunnigas mening vore ett sådant institut förknippat med allvarliga olägenheter. Särskilt åberopade de sakkunniga, att en dylik våningsrätt enligt erfarenheter från utlandet vore föga uppskattad som grundval för kreditgivning och att det vore ställt utom tvekan att, om lån skulle kunna erhållas, lånevillkoren skulle bli betydligt strängare än eljest. Därjämte anfördes betänkligheter ur juridiska och praktiska synpunkter. På grund härav avböjde de sakkunniga införande av ett dylikt rättsinstitut, och samma ståndpunkt intogs av regeringen och riksdagen (Se prop. 1930 nr 65 s. 34 och första lagutskottets av riksdagen godkända utlåtande 1930 nr 18 s. 23).

Motionärernas nu föreliggande förslag har motiverats med ekonomiska och politiska skäl. Såsom framgår redan av de sakkunnigas nyss återgivna uttalanden kan det emellertid vara föremål för tvekan, huruvida det föreslagna rättsinstitutet är lämpligt som kreditunderlag. Om så icke är fallet, synes anledning saknas att införa institutet. Förutsättningarna härför liksom i övrigt förslaget samhällsekonomiska innebörd faller utanför ramen för hovrättens bedömande.

Vidkommande rätten att särinveckna lägenheter är frågan härom — såsom redan berörts — i första hand ett ekonomiskt problem. Här må dock påpekas, att även bostadsrätt torde kunna ligga till grund för kreditgivning på så sätt att bostadsrätten pantsättes (jämför angående andel i bostadsförening Nytt Juridiskt Arkiv I 1939 s. 162). Rätten torde dock få anses vara ett högst bristfälligt pantobjekt. I detta sammanhang må ock framhållas, att mycket starka betänkligheter kunna resas mot att — såsom förhållandet är enligt »Wohnungseigentumsgesetz» — möjlighet gives att bevilja såväl gemensamma inteckningar i hela den fastighet, där lägenheter äro upplåtna under enskild äganderätt, som särinveckningar i lägenheterna. Nackdelarna med gemensamma inteckningar äro redan enligt nu gällande svensk rätt överhuvud taget så stora, att de föranlett lagberedningen att vid utarbetandet av förslag till ny jordabalk överväga upphävande av rätten till sådana inteckningar (Se artikel av lagberedningens ordförande, f. d. justitierådet N. Gärde i Svensk Juristtidning 1952, s. 81 ff.).

Sammanfattningsvis vill hovrätten uttala att, därest ekonomiska eller andra skäl skulle anses motivera en utredning i sådant syfte som motionärerna föreslagit, denna utredning synes böra avse i första hand att reformera institutet bostadsrätt. Endast i andra hand synes böra övervägas, om önskade resultat kunna nås genom införande av ett institut, motsvarande det tyska Wohnungseigentum. Hovrätten vill dock starkt ifrågasätta lämpligheten av att en utredning inledes innan lagberedningens förslag till jordabalk föreligger färdigt.

Bostadsstyrelsen anser att flertalet av de fördelar som införandet av äganderätt till lägenheter skulle innebära redan föreligger inom ramen för gällande regler om bostadsrätt. Styrelsen anför vidare.

I Sverige har frågan om äganderätt till lägenhet flera gånger varit uppe till offentlig diskussion. Därvid har klarlagts att lagfart å bostadslägenheter samt möjlighet till särskild inteckning däri helt strider mot de huvudgrunder, på vilka vårt nuvarande lagfarts- och inteckningsväsende är grundat.

Inom justitiedepartementet tillkallade sakkunniga har i samband med ett år 1928 avgivet förslag till bestämmelser om vissa bostadsföreningar (SOU 1928: 16) uttalat, att äganderätt till en lägenhet visserligen skänker större trygghet i besittningen av bostaden men att ett sådant system vore förknippat med olägenheter. Erfarenheten från vissa länder, där ett sådant system varit infört, visade enligt de sakkunniga att en dylik *våningsrätt* vore föga uppskattad som grundval för kreditgivning. Där lån skulle kunna erhållas, vore det ställt utom tvekan, att lånevillkoren blev betydligt strängare än eljest. En uppdelning av ansvaret för inteckningsgälden skulle, framhöll de sakkunniga, verka försvagande på den samhörighetsvilja, som är en nödvändig betingelse för ett lyckosamt fullföljande av en bostadsförenings ändamål. Föreningen skulle ej heller med tillbörlig kraft kunna ingripa mot den som vanvårdar sin lägenhet. De sakkunniga ansåg, att lägenheterna borde upplåtas med nyttjanderätt, vilken borde omgärdas med sådant skydd, att den i största utsträckning medförde samma fördelar som äganderätten.

Genom lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar bildades en mellanform mellan äganderätt och nyttjanderätt till lägenheter. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och föreningsmedlemmen får genom erläggande av en grundavgift förvärva en i tiden obegränsad besittningsrätt till viss lägenhet.

Motionärerna har framhållit, att saneringen skulle avsevärt underlättas, om 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 byggnaderna. De finge då, anför motionärerna, intresse av att medverka i saneringen och att som insatskapital till densamma tillskjuta de av dem ägda tomterna. Deras äganderätt till en del av fastigheten skulle kvarstå, när saneringen genomförts.

En dylik ordning torde bli svår att realisera genom införande av ett system med äganderätt i fråga om bostadslägenheter. Den enskilde intressenten skulle som regel komma att bli ägare icke till någon enstaka utan till ett större antal lägenheter, vilka sedan skulle bli uthyrningsobjekt.

Fördelen med typen äganderätt till lägenhet framför bostadsrättsformen skulle vara möjligheten till inteckning i lägenheten. I Tyskland har emellertid de flesta långivarna förhållit sig reserverade mot s. k. särinteckningar för anskaffning av bottenlån. Det torde vara synnerligen ovisst om och i vad mån de svenska kreditinstituten i allmänhet skulle komma att godtaga särinteckningar av såväl säkerhetsskäl som ur administrativ synpunkt. Detta gäller givetvis i lika hög grad vid en eventuell statlig långgivning. Ur kreditgivarens synpunkt torde ett enda lån mot säkerhet av inteckningar i hela fastigheten vara att föredraga framför ett stort antal små lån mot säkerhet av särinteckningar.

Med hänsyn till att bostadsrättsformen finnes att tillgå i vårt land

— någon direkt motsvarighet finnes icke i Tyskland — kan bostadsstyrelsen icke förorda att ytterligare ett rättsinstitut tillskapas, särskilt som detta skulle kräva en genomgripande ändring av de för vårt lagfarts- och inteckningsväsende gällande grunderna.

Styrelsen anser icke tillräckliga skäl föreligga för en revidering av bostadsrättsinstitutet, som i sin nuvarande utformning i stort sett har fungerat tillfredsställande och har fått en stor användning inom landet. De fördelar ur skattesynpunkt som ett rättsinstitut av den föreslagna typen torde ha framför bolags- eller föreningsform enligt nu gällande bestämmelser bör enligt styrelsens mening icke tillmätas avgörande betydelse.

Åtgärder för att i möjligaste mån underlätta saneringsföretag bör emellertid vidtagas. Kommunerna är ofta så hårt ekonomiskt engagerade, att de icke alltid har möjlighet att genomföra nödvändiga saneringar.

Ett smidigt sätt för samverkan mellan olika enskilda intressenter i ett saneringsföretag synes vara bildande av aktiebolag eller ekonomisk förening. Styrelsen vill erinra, att bostadssociala utredningen i sitt slutbetänkande (SOU 1947: 26) förutsatte att fastighetsägarna inom ett område, som bildade en lämplig saneringsenhet, skulle kunna sammansluta sig till en saneringsförening för att genomföra saneringen.

Statens hyresråd uttalar att rådet saknar anledning att motsätta sig en utredning i de hänseenden motionärerna föreslagit, men att rådet ställer sig tveksam till om behov verkligen föreligger att vid sidan av bostadsrätten införa en sådan ny konstruktion, som äganderätt till lägenheter skulle innebära. Rörande den ifrågasatta reformens verkningar ur hyresregleringssynpunkt framhåller rådet.

Bestämmelserna i hyresregleringslagen syfta bl. a. till att förhindra, att bostadsbristen framkallar en allmän hyreshöjning. Hyresregleringslagens syften skulle emellertid kunna kringgå, om bostadsrätt kunde överlätas utan kontroll. Bestämmelserna i bostadsrättskontrollagen tillkommo därför för att förhindra fastighetsägare att bilda bostadsrättsföreningar och upplåta lägenheter under bostadsrätt mot oskäliga avgifter och bostadsrätts-havare att betinga sig otillbörligt hög ersättning för överlåtelse av bostadsrätten. Genom en skärpning av bostadsrättskontrollagen år 1945 förbjödos i princip andra sammanslutningar än bostadsrättsföreningar att upplåta andelsrätt, varmed följde rätt att besitta eller hyra lägenhet. När det gäller försäljning av ideell andel i fastighet har bl. a. hyresregleringskommittén föreslagit införandet av viss kontroll från de hyresreglerande myndigheternas sida. Att någon lagstiftning i detta syfte ännu ej kommit till stånd, torde närmast bero på den relativt ringa förekomsten av dylika överlåtelser.

Samma skäl som nödvändiggjorde införandet av kontroll över upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt synas — så länge bostadsbrist råder — tala för att en motsvarande kontroll införes beträffande överlåtelse av äganderätt till lägenhet. Införandet i svensk rätt av ett institut motsvarande »Wohnungseigentum» torde sålunda ej kunna ifrågakomma annat än i samband med en dylik utvidgning av hyresregleringslagstiftningen. Då nämnda lagstiftning är av endast provisorisk natur torde densamma emellertid icke böra utsträckas till nya områden, såvitt ej trängande skäl här för föreligga. Härjämte må beaktas, att erforderliga kontrollregler då det

gäller överlåtelse av äganderätt till lägenhet icke torde kunna utformas utan utredning rörande principerna för värdering av sådan rätt.

Byggnadsstyrelsen finner det icke vara påkallat att verkställa utredning om vare sig behovet av äganderätt till lägenheter eller en reform av bostadsrättsinstitutet. Styrelsen anför.

Såsom motionärerna själva framhållit måste det emellertid bli förenat med stora svårigheter att förena ett dylikt institut med de bestående grundprinciperna för fastighetsrätten i vårt land. Dessa svårigheter torde framträda särskilt då det gäller användandet av lägenheterna såsom kreditobjekt.

Att man i Tyskland funnit lämpligt att införa institutet *Wohnungseigentum* torde bl. a. sammanhånga med att man där saknar motsvarighet till vårt bostadsrättsinstitut. Erfarenheterna av detta institut har i huvudsak varit goda, och såvitt byggnadsstyrelsen kunnat finna föreligger knappast något egentligt behov av att vid sidan av detta införa ett nytt institut sådant som det i motionerna föreslagna.

Överståthållarämbetet anför.

Överståthållarämbetet vill i princip ansluta sig till vidtagandet av åtgärder som kunna leda till ett förverkligande av det med motionerna sålunda angivna syftet. Emellertid kan ämbetet för sin del icke finna annat än att de skäl som tidigare framförts mot införandet av ett institut om äganderätt till lägenhet — ej minst de härvid anförda betänkligheterna med hänsyn till den juridiskt-tekniska utformningen av vår fastighetsrätt — alltjämt ha en sådan tyngd att någon lagstiftning i den av motionärerna antydda riktningen ej bör komma till stånd. Ämbetet ställer sig för övrigt även tveksamt till huruvida ett genomförande av motionernas idé skulle i någon nämnvärd grad underlätta saneringen av äldre fastighetsbestånd.

Med hänsyn härtill finner överståthållarämbetet sig böra avstyrka den av motionärerna begärda utredningen.

I den vid överståthållarämbetets utlåtande fogade, tidigare berörda yttrandet av vice stadsjuristen *Staedler* framhåller denne att den västtyska lagen om *Wohnungseigentum* synes icke vara lämplig såsom förebild för en reform eller komplettering av bostadsrättslagen. *Staedler* gör följande sammanfattande iakttagelser.

Dualismen mellan den i *Wohnungseigentum* förekommande enskilda förvaltningen av de särskilt ägda lägenheterna, å ena, samt den samfälliga förvaltningen av fastighetens övriga samfällt ägda delar, å andra sidan, kan sägas utgöra en kombination av nackdelarna hos den enskilda förvaltningen, som möjliggör hänsynslöshet mot grannar, med nackdelarna hos den samfälliga förvaltningen, som fordrar en mer eller mindre komplicerad organisation. Å andra sidan hindras lägenhetsägaren att komma i fullt åtnjutande av den särskilda äganderättens fördelar, främst den fria förfoganderätten över den av honom ägda byggnadsdelen. I verkligheten har den västtyska lägenhetsägarens rätt icke mycket mera gemensamt med äganderätt än namnet. Innehavaren av svensk bostadsrätt synes såväl i fråga om sin rättssäkerhet som i fråga om föreningens organisation befinna sig i ett bättre rättsläge.

Jag har begagnat tillfället av en enskild resa den 22—26 februari 1958 till Hamburg för att hos västtyska byggnadssakkunniga och advokater efterhöra de erfarenheter man enligt deras mening gjort med Wohnungseigentum. Enligt deras samstämmiga mening har den västtyska konstruktionen av rättsförhållandena mellan lägenhetsägarna i samma byggnad givit anledning till ett mycket stort antal tvister dem emellan. Tvisterna ha till stor del avsett underhålls- och reparationsfrågor. Medan tvisterna pågått ha icke några underhållsåtgärder kommit till stånd. Grannsämjan har därigenom ytterligare försämrats. Denna utveckling har medfört, att många lägenhetsägare till varje pris velat bli av med sina lägenheter och sålt dem med förlust till uppköpare, som efter hand förvärvat alla lägenheterna i huset, varigenom det åter förvandlats till ett vanligt hyreshus. Vissa av de byggnadssakkunniga jag samtalat med ha för några år sedan deltagit i en studieresa i Sverige och därvid blivit bekanta med svensk bostadsrätt. Denna har av dem förklarats överlägsen den västtyska ordningen, och för närvarande säges strävanden pågå i Västtyskland i syfte att införa en delägarform på föreningsbasis i viss likhet med den svenska lagstiftningen.

Stockholms stads fastighetskontor hänvisar till Staedlers yttrande och anför för egen del.

Visserligen torde, såsom i motionen framhålles, behov föreligga av andra rättsregler än de nuvarande för underlättande av saneringen av äldre bebyggelse i tätbebyggda samhällen, bl. a. gällande samäganderätt för ordnande av gemensamma garage eller biluppställningsplatser vid kvarterssaneringar, men den väg motionärerna anvisar synes kontoret icke kunna leda till en tillfredsställande lösning. Detta spörsmål torde för övrigt komma att ingå i de frågor berörande samfällighetsavtal och föreningssamfälligheter, som för närvarande är under utredning inom lagberedningen. Vissa sådana speciella juridiska frågor, som sammanhånga med saneringen av den äldre bebyggelsen, har även upptagits i den utredning, som år 1954 framlades av en av bostads- och byggnadsstyrelserna tillsatt särskild delegation i saneringsfrågan. Det torde därför finnas anledning förvänta att hithörande problem inom snar framtid komma att från statsmakternas sida upptagas till prövning i hela dess vidd. Att så sker är också av största vikt med hänsyn till den allt större omfattningen av saneringen av fastighetsbeståndet i stadssamhällenas centralare delar.

Svenska stadsförbundet anför i huvudfrågan.

I likhet med motionärerna anser förbundet, att tillskapandet av äganderätt till lägenhet kommer att stöta på betydande svårigheter, och styrelsen känner sig inte övertygad om att en lösning efter en sådan linje överhuvudtaget står att vinna. Enligt förbundets mening är det även i hög grad osäkert, om förefintligheten av ett institut, som möjliggör enskild äganderätt till lägenhet, verkligen skulle komma att nämnvärt bidra till att stimulera fastighetsägares intresse av att mera aktivt än vad nu synes vara fallet engagera sig i saneringsarbetet. Det förefaller ej heller uteslutet, att man vid en revision av bostadsrättsföreningslagen skulle kunna finna former för en samverkan mellan olika intressenter, som skulle kunna gynn-

samt påverka saneringsviljan lika mycket som ett nytt rättsinstitut eller rent av mera än ett sådant.

Hyresgästernas riksförbund avstyrker bestämt motionerna och anför.

Ser man frågan ur de boendes, d. v. s. konsumenternas, synvinkel kan det inte råda något tvivel om att det är förenat med en högre grad av trygghet och garantier mot missbruk av fastighetsägandet, om detta utövas av kommuner eller allmännyttiga företag. Den ur många synpunkter bästa förvaltningsformen är bostadsrättsföreningen.

Är man av den uppfattningen, att ägandet av hyresfastigheter och tillhandahållandet av bostäder och lokaler ytterst är en social funktion, som bör inriktas på att ge medborgarna goda lägenheter till lägsta möjliga kostnad, kan man inte hävda att det enskilda fastighetsägandet intar en sådan rangplats, att det finns anledning att genom införandet av ett från det krigshärjade Tyskland hämtat rättsinstitut slå vakt om detsamma.

Till sin verkliga innebörd skiljer sig det föreslagna rättsinstitutet i princip inte från det av bl. a. godsägaren Läggeberger praktiserade förfarandet att upplåta ideella andelar av äldre fastigheter mot rätt att förfoga över en viss lägenhet, vilket förfarande med hänsyn till villkoren ansetts vara förenligt med sådana vådor, att man från hyresregleringskommitténs sida såg sig nödsakad föreslå att försäljning av mindre fastighetsdelar än fjärdedelar skulle underställas hyresnämndernas prövning.

Sveriges fastighetsägareförbund, som bland remissinstanserna är ensam om att tillstyrka motionerna, framhåller att saneringen av städernas innerområden för närvarande är en av de mest brännande frågorna på byggnadsområdet. Vad som särskilt vållar svårigheter är anskaffandet av kapital. Förbundet anför härom.

Skulle man här i landet ha ett rättsinstitut motsvarande det tyska Wohnungseigentum skulle man på den vägen kunna erbjuda även ägare av mindre fastigheter, på vars tomtmark någon självständig nybebyggelse icke kan ifrågakomma, att — i stället för försäljning — delta i saneringen med tomtmarken såsom »egen insats» mot att erhålla »äganderätt» till viss del av eller vissa lägenheter i den framtida bebyggelsen.

Även i fråga om möjligheterna att skapa nya vägar för ett effektivt bostadssparande torde ett sådant rättsinstitut vara av stor betydelse. Bostadsrättsföreningsrörelsen har hittills icke visat sig vara någon attraktiv form för dylikt sparande.

Utskottet

För att undersöka möjligheterna att med den svenska rätten införliva det i den västtyska lagstiftningen förekommande institutet *W o h n u n g s e i g e n t u m* vill motionärerna få till stånd en utredning. I andra hand vill motionärerna utreda, huruvida det angivna syftet kan nås genom en revision av bostadsrättsinstitutet. Till motivering för sin framställning har motionärerna åberopat i huvudsak följande. Saneringen av bebyggelsen i

städernas centralare delar har blivit en alltmer brännande fråga. Genom att den nybebyggelse som sker i övervägande grad förläggs till utkanterna eller förut obebyggda områden råkar stadskärnorna i fara att förslummas. Det är därför angeläget att saneringen på allt sätt påskyndas. I våra dagar sker den nybebyggelse, som en sanering innebär, i regel bäst kvartersvis. Sådan nybebyggelse är kostnadskrävande. Kvarteren är ofta uppdelade på ett ganska stort antal fastigheter. I regel äger ingen av fastighetsägarna så mycket kapital som erfordras för att övertaga övriga delägares fastigheter. Gångse föreningsrättsliga institut har visat sig icke vara ändamålsenliga för att genomföra större saneringar i enskild regi. De enda som förfogar över de formella och materiella resurser som erfordras är kommunerna. Kommunernas omfattande engagemang på detta område är emellertid ur flera synpunkter olämpliga och bör betraktas som nödlösningar. Det är i stället angeläget att den enskilde förmås satsa kapital och arbete på saneringen. Detta intresse skulle främjas, om den enskilde tomtägaren även efter en kvartersvis genomförd nybebyggelse vore att betrakta som fastighetsägare, därvid hans äganderätt komme att förvandlas från en rätt till visst markområde med därå uppfört hus till dels en rätt till en lägenhet eller annan del av ett större hus, dels ock en andelsrätt till trappuppgångar och andra gemensamma anordningar. Det nya rättsinstitut som motionärerna haft i tankarna har utformats efter förebild av det tyska institutet Wohnungseigentum, som införts i Västtyskland 1951 och enligt motionärernas mening haft stor betydelse för återuppbyggnaden av de tyska städerna. Motionärerna anser att den ifrågasatta reformen skulle komma att främja bostadssparandet och verksamt bidra till att häva bostadskrisen.

Nästan alla remissinstanserna har avstyrkt motionerna. Ingen har dock bestritt vad motionärerna anfört om det angelägna i att städernas saneringsproblem med det snaraste löses. Häri instämmer även utskottet. Detta betyder emellertid icke att utskottet anser, att en kraftig koncentration av bebyggelsen till stadskärnan i alla lägen är den bästa lösningen. Befolkningens förflyttning från glesbygder till tätorter är ett av vår tids mest utmärkande drag. Denna befolkningsförflyttning gör det till ett oavvisligt krav att samhället erhåller resurser att ordna tätorternas bebyggelse på ändamålsenligaste sätt. Det är sannolikt att det därvid även i framtiden kommer att befinnas att en viss del av stadsbebyggelsen hör få en stark koncentration till stadskärnan. Den snabba tekniska utvecklingen, särskilt på kommunikationsmedlens område, pekar å andra sidan på behovet att erhålla en spridning av bebyggelsen inom tätorten.

I varje fall i de områden där en stark koncentration av bebyggelsen är önskvärd är det i regel nödvändigt att sanering och åtföljande nybebyggelse sker i etapper, som omfattar betydligt mer än en eller annan tomt i

ett kvarter. Utan att här taga ställning till frågan huruvida saneringen bör ske i allmän eller enskild regi, har utskottet kommit till den uppfattningen, att saneringsproblemets lösning knappast skulle komma att främjas genom att i den svenska rätten införa ett institut som innebär äganderätt till lägenheter, våningsrätt. Motionerna synes fästa väsentligt avseende vid den psykologiska betydelsen av att varje våningsrättshavare äger en lokaliserad del av huset och därmed kan anse sig som fastighetsägare. I stort sett har dock fastighetsrätten utvecklats i en riktning, som är motsatt den av motionärerna föreslagna, och således gått från samfälligheter till var för sig avgränsade och lokaliserade enheter.

Våningsrätten skulle givetvis i så måtto vara av värde att den skulle ge sin innehavare stor trygghet i innehavet av bostad eller lokal. Konstrueras våningsrätten i enlighet med motionärernas förslag såsom äganderätt, måste den dock i övriga delägares intresse förses med så många och långtgående inskränkningar, att den knappast vore förtjänt av benämningen äganderätt. Alla fördelar, som kan vara förknippade med institutet våningsrätt, synes redan föreligga inom bostadsrätten, vartill f. ö. motsvarighet tydligen saknas inom den västtyska rätten. Motionärerna menar att våningsrätten skulle kunna intecknas för gäld. Denna möjlighet lär icke komma att avlägsna behovet att även i framtiden kunna inteckna fastigheten som helhet. Därmed skulle uppstå en ny form av gemensamma inteckningar. Att medverka till en dylik utveckling torde emellertid vara att korsa de reformplaner som föreligger på området. Användningen av gemensamma inteckningar har ansetts böra inskränkas i stället för att utvidgas.

Gällande hyresregleringslagstiftning torde icke utan vidare bli tillämplig på den föreslagna våningsrätten. För att förhindra icke önskvärd spekulation i våningsrätter skulle det därför sannolikt visa sig nödvändigt att utvidga den provisoriska lagstiftning, som hyresregleringen är, till ett nytt område. Av flera skäl synes emellertid detta ej böra ske.

Beträffande det av motionärerna i andra hand framförda yrkandet har icke i denna fråga vare sig i motionerna eller remissyttrandena förekommit något, som utskottet finner ägnat att ge stöd åt förslaget om en revision av bostadsrättsinstitutet. Utskottet får i sammanhanget hänvisa till vad allmänna beredningsutskottet i detta hänseende uttalat i anledning av de vid årets riksdag väckta motionerna I: 274 och II: 365 om överförande i enskild ägo av bostadshus, som innehas av kommuner och kommunala bostadsföretag. Beredningsutskottets utlåtande, som erhållit numret 14, har ännu icke behandlats av riksdagen.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,
att förevarande motioner, I: 273 och II: 343, icke måtte
föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 15 april 1958

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Osvald, Lindahl*, Grym, Ebbe Ohlsson,
Kristiansson, Gustafsson och Boo;

från a n d r a kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp, von Seth*,
Johnsson i Kastanjegården, Bengtsson i Halmstad, Carlsson i Stockholm,
Svenning och Jansson i Aspeboda.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.