

01678

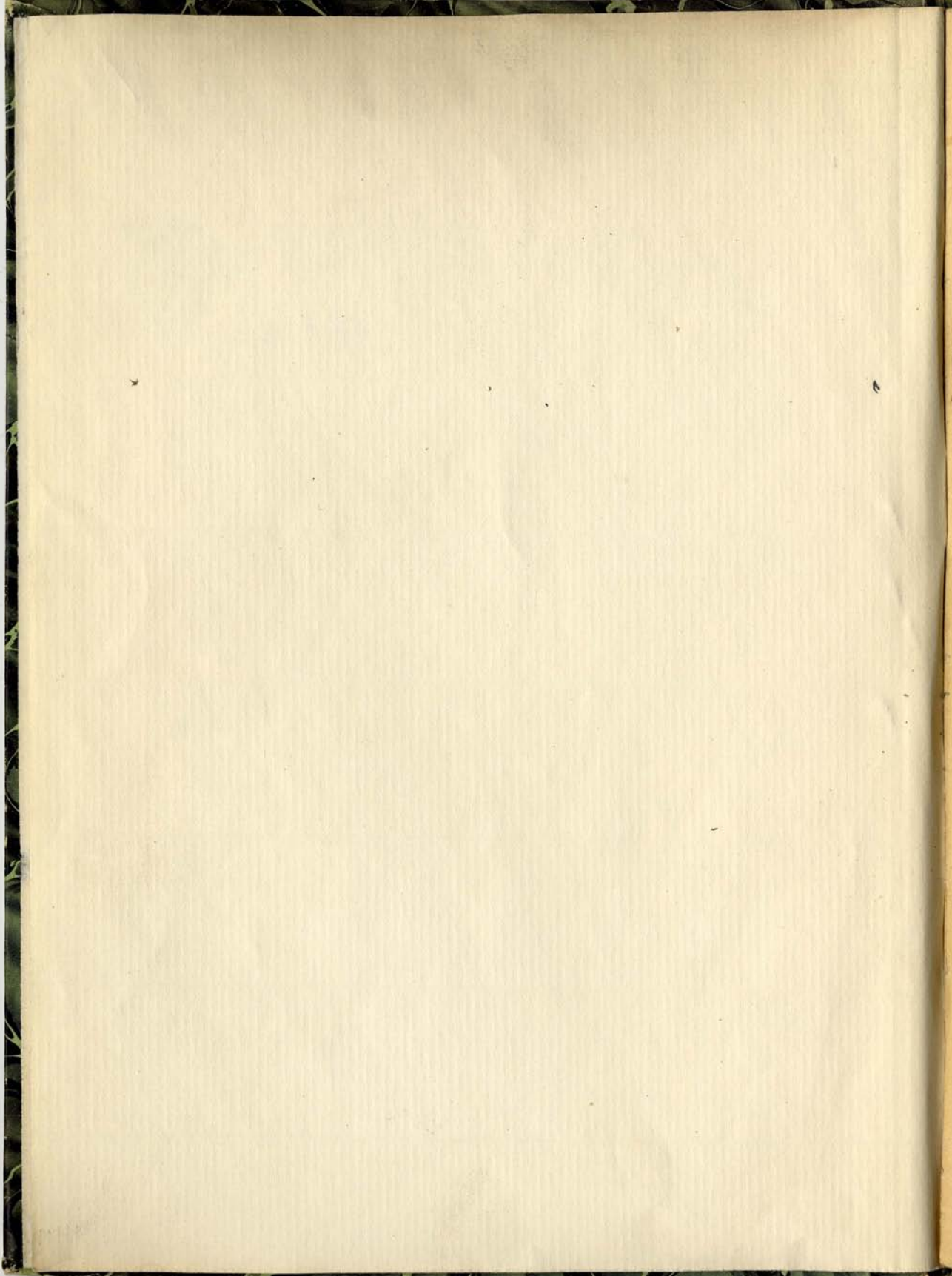
Ncaaz Östernah
Ex A
(Ref, smatr.)



B613/44

CIV

✓



6 V

FÖRGÅRDARNE

I

VILLASTADEN.



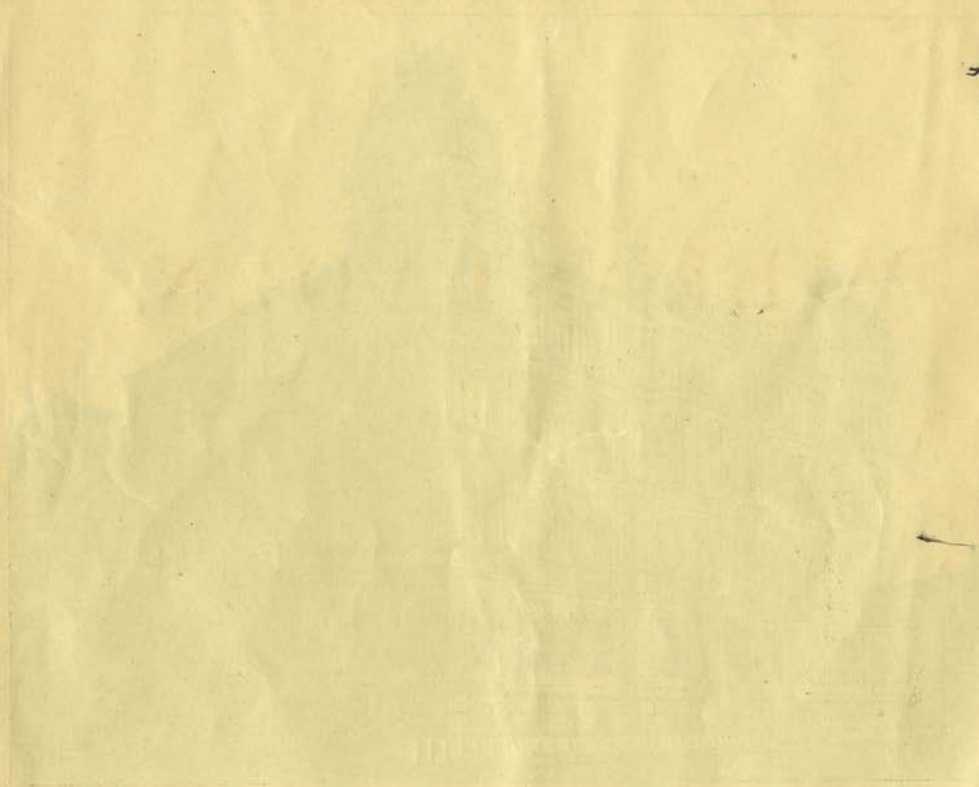
(Huset N:o 11 vid Östermalmsgatan).

ETT PAR ORD I EN FÖR HUFVUDSTADEN
VIGTIG ERÅGA.

STOCKHOLM
DAVID LUNDS BOKTRYCKERI
1890.

WORLD BANK

WEST AFRICA



INTERNATIONAL BANKING CORPORATION

V

FÖRGÅRDARNE

I

VILLASTADEN.

ETT PAR ORD I EN FÖR HUFVUDSTADEN
VIGTIG FRÅGA.



STOCKHOLM
DAVID LUNDS BOKTRYCKERI
1890.

KORREKTUR

ALFRED STADLER

MIT EINER VORLESUNG VON
ALFRED STADLER

BRUNNEN
ZÜRICH

Den s. k. Villastaden norr om Humlegården har på senaste tiden blifvit föremål för en rättstvist, som är af beskaffenhet att intressera icke blott enskilda tomtegarare i denna trakt, utan äfven den del af den stora allmänheten, som anser det angeläget att våra vackra stadsdelar icke blifva på ett ohjelpigt sätt förfuskade. En kort öfversigt öfver denna sak torde därför kunna påräkna någon uppmärksamhet.

Hela tomträckningen i denna stadsdel inköptes i början af 1870-talet af Stockholms byggnadsförening, och meningen var att göra den samma till en s. k. villastad, hvarför vid tomternas sedermera skeende försäljning till enskilde egare bestämdes, att de hus, som komme att å tomterna uppföras, skulle vara i villastil, fristående, enkla eller dubbla, med nödiga uthus, samt belägna på visst afstånd från så väl gata som grannes tomt. Till yttermera visso blef detta servitutsaftal intecknad i tomterna.

Sedan stadsdelen derefter blifvit bebyggd, dels med villor och dels med större hus, hvilka dock på kontraktenslignande sätt förlagts så, att de voro fristående, med façader åt så väl gatorna som grannarnes tomter, har den i hörnet af Flora- och Östermalmsgatorna belägna villan (N:o 15 i qv. Linden) öfvergått till ny egare, byggmästaren P. A. Wersén, som gjort ansökan om att å den samma få uppföra ett större hus i gatulinien och tomtgränserna.

Nu förhåller det sig så, att sedan stadsdelen blifvit bebyggd hafva de utlagda förgårdarne vid Floragatan blifvit införda i stadsplanen, hvadan dessa för all framtid komma att finnas. Hr Wersén måste alltså åt denna sida utlägga förgård. Deremot har en sådan åtgärd icke blifvit vidtagen beträffande öfriga gator, deribland Östermalmsgatan, ehuru alla husen vid dessa gator äro likformigt indragna från

gatorna och granntomterna samt fristående. Hr Werséns nya hus skulle alltså, om det komme till stånd, komma att, i motsats mot alla de öfriga husen åt Östermalmsgatan, ligga i gatulinien och åt grannarnes tomter förete nakna brandgaflar, hvilka på ett betänkligt sätt skulle vanpryda stadsdelen, särdeles åt den mera öppet liggande Humlegårdssidan. Att stadsdelen härigenom skulle komma att förfuskas är klart och tydligt — och för hvar och en, som har intresse för hufvudstadens utseende, torde det för visso vara angeläget att ett sådant förfuskande förekommes.

För att inför allmänheten något klargöra denna fråga, torde det vara skäl att kasta en blick på åtskilliga andra tvister, som förekommit beträffande byggnader i denna stadsdel.

* * *

Sedan åtskilliga tomter vid Humlegården och Engelbrektskatan blifvit bebyggda med större fristående hus, sökte byggmästaren H. O. Håvander tillstånd att få å nordvestra hörntomten vid Flora- och Östermalmsgatorna (n:o 9 i qv. Granen) uppföra ett större boningshus, det nu varande n:r 11 vid Östermalmsgatan. Innan detta skedde, hade hr Håvander af bankdirektören J. H. Palme m. fl. tillhandlat sig den norr om denna tomt belägna tomten n:o 7 i qv. Granen, (med förbehåll att der endast skulle få uppföras »fristående» hus,) men, sedan derifrån afstyckats ett mindre område, (25 × 58 fot, upptaget å bifogade plankartor), afsedt till gårdsplan och uppförande af uthus för den först nämnda tomten, åter sålt den samma. Hr Håvanders ansökan afsåg det hus, hvilket sedermera kom till stånd, och hvilket finnes upptaget på de två till denna broschyr fogade planritningarne. Uthusen till denna byggnad voro då, såsom synes af de mörka linierna å ritningarna, helt och hållet förlagda på det från tomten n:o 7 afsöndrade området.

Imellertid mötte hr Håvanders ansökan motstånd, oaktadt, såsom af ritningarna synes och hvar och en för resten kan öfvvertyga sig om, huset är fristående och åt alla sidor försedt med prydliga façader. Det invändes, att huset icke var i »villastil», eller, såsom byggnadsnämnden i sin afslagsresolution uttryckte sig, någon »villa» — en invändning, som icke kan förefalla annat än besynnerlig, då, som sagdt, andra hus i denna stadsdel uppförts, hvilka lika litet eller ännu mindre äro i villastil. Det må anmärkas, att Stockholms byggnadsförening under tiden blifvit upplöst. Sedan ingenjören Oscar Hirsch, som der-

efter af öfverståthållareembetet ansågs hafva befogenhet beträffande servitutet å denna tomt, lemnat sitt medgifvande till byggnadens utförande, fick hr Håvander slutligen tillstånd att uppföra den samma. Dessförinnan hade dessutom en fackman, prof. M. Isæus, intygat, att villastil kunde vara hvad stil som helst, och han hade förklarat sig instämma i den af hr Håvander lemnade utredningen i byggnadsfrågan.

* * *

Sedermera begärde hr Håvander att få utvidga sin uthusbyggnad söderut, genom en tillbyggnad, hvilken, såsom de punkterade linierna å bifogade ritningar utvisa, skulle komma att ligga helt och hållet å hörntomten (tomten n:o 9) och ej å den af hr Palme inköpta tomt. Detta oaktadt fann sig herr Palme, som ej haft något att erinra vid uppförandet af hufvudbyggnaderna, (hvilkas omfång och beskaffenhet, enligt hvad längre fram skall visas, voro för honom väl bekanta), anledning att göra invändningar mot tillbyggnaden. Hos byggnadsnämnden grundade han dessa invändningar på servitutsaftalet beträffande tomt n:o 9 — och nämnden afslog hr Håvanders ansökan. Då hr Håvander besvärade sig häröfver hos öfverståthållareembetet och visade, att hr Hirsch och alla grannarne, utom en, lemnat sitt medgifvande till tillbyggnaden, anförde hr Palme såsom skäl för sitt afslagsyrkande servitutsaftalet beträffande den af honom försålda tomt n:o 7, der tillbyggnaden *icke* var belägen. Öfverståthållareembetet synes då hafva haft den uppfattningen, att ett aftal beträffande den *bråkdel af tomt n:o 7*, som förenats med tomt n:o 9, skulle hafva gällande kraft beträffande *hufvudtomten*. Nämnda embetes utslag i saken är nämligen af följande lydelse:

»Som upplyst blifvit, att tomtén n:o 9 i kvarteret Granen, hvarå ifrågasvarande byggnad är ämnad att uppföras, till en del utgöres af det området med förra numret 7 i qv. Granen, som bankdirektören och riddaren J. H. Palme, enligt köpekontrakt den 19 november 1880, sålt till klaganden och gjutmästaren J. E. Eriksson, under förbehåll att de byggnader, som derå komme att uppföras, skulle vara fristående, enkla eller dubbla,

alltså, och då Palme hos öfverståthållareembetet yrkat tillämpning af denna bestämmelse, men byggnadsföretaget, enligt hvad byggnadsnämnden vitsordat, skulle blifva deremot stridande,

finner öfverståthållareembetet icke skäl att i öfverklagade beslutet göra ändring.»

Häröfver anfördes besvär hos K. M:st, som var af motsatt åsigt och i resolution den 5 december 1884 yttrade sig sålunda:

»K. M:st har i nåder låtit sig detta ärende föredragas; och som byggnadsnämnden och öfverståthållareembetet, vid bedömande af förevarande fråga icke egt att, på sätt som skett, ingå i pröfning huruvida några imellan enskilda ingångna aftal kunde vara af beskaffenhet att lägga hinder i vägen för i fråga varande byggnadsföretag, i afseende hvarå den, som anser sin rätt kränkt, eger i fall af befogenhet särskildt föra talan,

utan byggnadsnämnden och öfverståthållareembetet allenast haft att taga i öfvervägande huruvida i fråga satta byggnaden öfverensstämmer med de i byggnadsstadgan för rikets städer och byggnadsordningen för Stockholms stad meddelade föreskrifter,

alltså, och då pröfning i dessa hänseenden icke i öfverklagade besluten meddelats,

finner K. M:st skäligt att, med undanrödjande af byggnadsnämndens och öfverståthållareembetets beslut, visa ärendet åter till byggnadsnämnden, som har att på anmälan det samma ånyo upptaga och dermed lagligen förfara.»

Tillbyggnaden blef derefter uppförd — och någon särskild talan i saken, enligt K. M:sts ofvan nämnda hänvisning, blef aldrig förd.

* * *

Det har nämnts, att hr Palme icke gjort några invändningar beträffande sjelfva hufvudbyggnaderna å tomten, oaktadt han väl kände till deras omfattning och beskaffenhet. Att detta sist nämnda var förhållandet torde framgå deraf, att hr Håvander i vanlig ordning uppgjort byggnadskreditivkontrakt med hr Palme i Stockholms Intecknings-Garanti-Aktiebolag beträffande det å tomten n:o 9 uppförda huset (n:o 11 vid Östermalmsgatan) med dess *icke* fristående utan i tomtens inre gränslinie liggande uthusbyggnad å tomten n:o 7. Vidare — och ehuru det här icke är meningen att vända sig mot hr Palme, utan blott att belysa den nu varande byggnadstvisten — må nämnas, att hr Palmes invändningar mot tillbyggnaden voro så mycket märkligare, som, utom det att tillbyggnaden låg å tomten n:o 9, inteckning ej lemnats honom för servitutsaftalet i tomten n:o 7. Oaktadt hr Håvander gifvit sin tillåtelse till en sådan inteckning, förklarade Svea hofrätt, att som hr Palme icke ens uppgifvit sig i målet föra talan såsom egare af någon fastighet, för hvilken berörda köpevilkor skulle vara stadgadt, kunde hr Palmes yrkande icke bifallas. Detta utslag blef aldrig öfverklagadt.

Här må anmärkas, att både denna och andra egendomliga tolkningar af servitutsaftalen väl må förefalla en icke-jurist högst besynnerliga. Naturligare synes då den tolkning vara, som d. v. rådmannen N. V. Martin angifvit såsom sin afvikande mening vid Stockholms

rådhusrätts utslag i samma mål. Hr Martin förklarade sig anse, att aftalet, som afsåg fördel för grannarnes och andra vid gatan belägna egendomar, vore af beskaffenhet, att inteckning till betryggande af dess bestånd icke lagligen kunde förvägras.

* * *

Härmed äro vi åter inne på den Wersénska byggnadsfrågan.

Såsom af det förut anförda framgår, hade det endast varit med svårighet det hittills lyckats för tomtegare i denna stadsdel att få bebygga sina tomter med hus, som enligt ursprungliga köpekontrakten äro helt och hållet fristående — ja, att invändningar äfven gjorts beträffande obetydliga uthus, som ligga bakom planteringar, så långt från gatan, att de för visso icke äro för grannarne skymmande eller för stadsdelen vanprydande, äfvensom att dessa invändningar gillats af öfverståthållareembetet, men afslagits af K. M:st, sedan den byggnadssökande visat sig ega medgifvande till de samma af grannarne och af hr Hirsch, som ansetts vara den som hade befogenhet öfver servituten. Annorlunda hette det, då byggmästaren Wersén klagade hos öfverståthållareembetet, efter det han hos byggnadsnämnden fått afslag på sin ansökan om fastställelse af ritningarne till ett stort hus i gatulinien och i tomtgränserna, med fula brandgafflar mot de andra tomtegarnes af vackra villor prydda tomter. Nu fälde öfverståthållareembetet ett utslag, som, att dömma af ordalagen deri, synes grunda sig på K. M:sts ofvan anförda utslag i en tvist, der servitutsaftal åberopats beträffande en annan tomt än den, å hvilken den tillämnade byggnaden skulle förläggas. Detta utslag, dagtecknad den 8 mars 1889, lyder sålunda:

»Hvad i målet förekommit har öfverståthållareembetet tagit i öfvervägande; och som uti detta mål, der till bedömande föreligger allenast frågan, huruvida klaganden är på grund af bestämmelserna i gällande byggnadsförfattningar berättigad att uppföra i fråga varande boningshus, byggnadsnämnden icke egt att ingå i pröfning af huruvida hinder för det anmälda byggnadsföretaget må möta af det utaf byggnadsnämnden åberopade, den 8 november 1876 mellan Stockholms byggnadsförening och ingenjören Oscar Hirsch upprättade kontrakt om köp af i fråga varande tomt; alltså finner öfverståthållareembetet skäligt att, med undanrödjande af öfverklagade beslutet, visa målet åter till byggnadsnämnden, som har att på anmälan det samma å nyo företaga och efter öfvervägande, huruvida byggnadsföretaget är med gällande byggnadsförfattningar öfverensstämmande, meddela nytt beslut i målet.

Öfver detta utslag anförde hr Håvander besvär hos K. M:st. Vid

dessa besvär hade fogats nya utlåtanden af byggnadsnämnden och stadsarkitekten. Den först nämnda myndigheten hade hemställt, att K. M:st måtte gilla dess beslut om afslag å byggnadsansökningen. Beträffande åter stadsarkitektens yttrande, på hvilket byggnadsnämndens nyss nämnda hemställan grundade sig, så är detta så utredande i hvad angår den tillämnade byggnadens olämplighet såsom vanprydande för stadsdelen, att det samma må till hufvudsakliga delen af sitt innehåll här införas. Stadsarkitekten säger bland annat:

Utan att afgifva något yttrande huruvida byggnadsnämnden egt att såsom skäl för afslag å begärd nybyggnad på ifrågavarande tomt återopa den omständigheten, att egaren till tomten, genom vederbörligen intecknadt servitutsaftal den 8 november 1876, i likhet med öfrige egare till tomter i samma kvarter, vore förbunden att bebygga den samma med boningshus, indraget från så väl gatulinien som angränsande tomter, förhållanden som dock torde vara värda att framhållas och beakta, får jag likväl erinra, att detta icke utgjort enda skälet för byggnadsnämndens beslut i byggnadsfrågan, vid hvars bedömande nämnden, på grund af gällande författningar, måst taga hänsyn till alla deruti förekommande bestämmelser, bland annat, enligt 38 § i byggnadsstadgan, att tillse det byggnaderna äro lämpliga för de tomter, på hvilka de skola uppföras, samt att byggnaderna tillfredsställa billiga anspråk på smak och prydlighet, dervid tydligt afseende äfven bör fästas vid angränsande tomter och huru dessa äro bebyggda, samt i 55 § byggnadsordningen, deri föreskrifves, att vid besigtning skall undersökas, huruvida byggnaden är till form, inredning, utseende och öfrig beskaffenhet lämplig att på tomten uppföras, samt om i annat afseende något kan vara att erinra.

I byggnadsstadgans 26 och byggnadsordningens 19 §§ talas, i den förra om att byggnad åt gata eller allmän plats skall *i allmänhet* uppföras i gatulinien eller annan *genom stadsplanen* bestämd huslinie, och i den senare om indragning af hus innanför gatulinien eller annan *genom stadsplanen* bestämd huslinie, i annat än det i 26 § byggnadsstadgan omförmälda fall; här afses visserligen huslinie tillkommen genom stadsplanen; men skulle ej författningen, äfven om sådant ej tydligen är uttryckt, vara tillämplig äfven vid de fall, der alla samtliga egare genom servitut förbundit sig att indraga sina hus och sålunda antagit en bestämd byggnadslinie? Detta är en fråga, jag ej kan besvara, men det synes mig i annat fall vara en brist i författningen som borde rättas, till förekommande af godtycklighet i en så vigtig fråga.

I sitt afslagsbeslut har byggnadsnämnden framhållit, att den omförmälda byggnaden genom uppförandet i gatulinien åt Östermalmsgatan och mot granntomternas gränslinier uppenbarligen skulle medföra ej allenast skada för grannarne, utan äfven vanprydnad. Om således servitutsskälet icke är af beskaffenhet att byggnadsföretaget bör på grund deraf förbjudas, så torde de senare skälen vara så mycket mera antagliga, som icke någon, om ej tomt-egaren undantagen, läser kunna bestrida, att stor vanprydnad skulle uppkomma genom uppförandet af ett fem våningar högt hus i gatu- eller tomt-

linien, med höga brandmurar i söder och vester, då alla hus å angränsande tomter äro fristående och på lika sätt indragna.

K. M:st fann emellertid icke skäl att göra ändring i öfverståthållareembetets utslag.

* * *

Den Wersénska byggnadsfrågan återkom derefter till byggnadsnämnden, som, efter det stadsarkitekten förklarar sig ej kunna anse det tillämnade boningshuset för tomten i fråga lämplig, ännu en gång förklarade sig ej kunna bifalla byggnadsansökningen.

Häröfver besvårade sig hr Wersén hos öfverståthållareembetet. Byggnadsnämnden och stadsarkitekten afgåfvo dervid nya yttranden i frågan. Stadsarkitekten anförde bland annat, att öfverståthållareembetet i sitt föregående utslag ej yttrat sig derom, att byggnaden icke allenast uppenbarligen skulle medföra skada för grannarne utan äfven vanprydad. Med afseende på dessa omständigheter anförde stadsarkitekten »hurusom i byggnadsstadgans § 38 mom. 1 stadgas, att, då nämnden pröfvar byggnadsfrågor, det bör tillses att byggnaderna äro lämpliga för de tomter, på hvilka de skola uppföras, samt i byggnadsordningens 55 § mom. 1 huruvida byggnad är till form, inredning, utseende och öfrig beskaffenhet lämplig att på tomten uppföras samt om i annat afseende något kan vara att erinra»; och stadsarkitekten tillägger, att »då det väl icke läter kunna förnekas, att, der en byggnad, om än i och för sig huru pryddig som helst, förlägges å tomt på ett sätt, som helt och hållet afviker från den i trakten tillämpade, om ock ej i lag föreskrifna anordningen af byggnaderna, eller, såsom här, med ett från gatulinien icke indraget hus, då alla andra hus i samma kvarter äro på lika sätt indragna, ett vanprydligt förhållande måste uppstå, så mycket mer beaktansvärdt, som tomten ligger i en af stadens vackraste delar, som derigenom skulle på ett betänkligt sätt störas, hvilket förhållande af byggnadsnämnden, som har att vaka öfver att staden blifver ändamålsenligt och planmässigt bebyggd, måste anses vara af beskaffenhet att utgöra ett giltigt skäl för afslag.»

Detta oaktadt förklarade öfverståthållareembetet, i utslag den 13 november 1889, skäligt att ändra byggnadsnämndens beslut och tillåta den begärda nybyggnaden. Utslaget lyder sålunda:

Hvad i målet förekommit har öfverståthållareembetet tagit i öfvervägande; och enär, på grund af stadgandet i 26 § 1 mom. byggnadsstadgan för rikets städer, klaganden åligger att å sin i fråga varande tomt n:o 15 i kvarteret

Linden uppföra det i ansökningen afsedda boningshuset i tomtens gränslinie mot Östermalmsgatan, samt vid sådant förhållande den omständigheten att öfriga tomter i samma kvarter äro bebyggda med fristående boningshus, indragna från gata och vidliggande tomter, icke föranleda dertill, att klagandens i fråga satta boningshus må på grund af sitt läge intill gatulinien anses olämpligt för den tomt, på hvilken det samma skall uppföras; alltså och då byggnadsnämnden, som jemlikt K. M:sts den 4 juli 1889 i detta mål meddelade utslag haft sig ålagdt att efter anmälan af klaganden taga i öfvervägande, huruvida byggnadsföretaget vore med gällande byggnadsföfattningar öfverensstämmande, vid förnyad granskning af i målet ingifna ritningar icke i afseende å byggnadens form, inredning, utseende och öfriga beskaffenhet framställt sådana anmärkningar, att på grund af de samma byggnadsföretaget kan såsom mot gällande byggnadsföfattningar stridande anses, finner öfverståthållarembetet skäligt att, med ändring af öfverklagade beslutet, förklara klaganden berättigad att i enlighet med samma ritningar bebygga sin i fråga varande tomt n:o 15 i qv. Linden; »— — —

Besvär öfver detta utslag äro, enligt drätselnämndens beslut, af stadens ombudsman anförda hos K. M:st.

* * *

Detta är hufvudsakliga gången af nämnda tvister. Den som följt med hvad vi här, på grund af rättegångshandlingarne, meddelat angående de samma, torde icke hafva undgått att med oss finna, att tolkningen af servitutsbestämmelserna vid skilda tillfällen varit högst olika, och att den alltså lemna föga eller snart sagdt ingen trygghet åt dem som förlitat sig på de samma och för hvilkas säkerhet med afseende på egna anordningar de ursprungligen kommit till stånd. Ena gången nekas en tomtehare att få, i enlighet med servitutsbestämmelserna, uppföra ett prydligt fristående hus, och han erhåller tillstånd dertill först sedan en *enskild* person, som ansetts, efter byggnadsföreningens upplösning, ega befogenhet beträffande servituten, lemnat sitt medgifvande. Vid ett annat tillfälle nekas samme tomtehare, att, i trots af att han erhållit grannarnes samtycke, uppföra en långt från gatan liggande uthusbyggnad, och det är först sedan alla grannarne lemnat sitt medgifvande, som han lyckas erhålla den sökta tillåtelsen. I den nu pågående tvisten åter hafva myndigheterna hvarken brytt sig om det ena eller det andra. Servitutsaftalet är intecknad i tomten, grannarne protestera mot byggnadsföretaget, ingen person har uppträdt som representant för den upplösta byggnadsföreningen och gifvit sitt samtycke till det tillämnade byggnadsföretaget; och ändock förklara myndigheterna sökanden berättigad att utföra det samma — oaktadt bygg-

naden skulle komma att ligga i gatulinien och i tomtgränserna, med fula och vanprydande brandgaflar mot de andra tomtегarnes täcka villor. Det tyckes dock som om servitutsaftalen, vederbörligen intecknade som de äro, borde afse trygghet för alla tomtегarne gemensamt. Att meningen med ett dylikt aftal skulle varit någon annan, är sannoligen svårt att fatta.

Men ett par ytterligare omständigheter finnas, som göra tolkningen af servitutsaftalen ännu besynnerligare och lemna de enskilde tomtегarne i ännu större ovisshet.

För några år sedan sökte bankdirektören J. H. Palme, såsom egare af egendomen n:o 5 i qv. Linden, grosshandlaren Oscar Ekman, såsom egare af egendomen n:o 3 i nämnda kvarter, och ryttmästaren H. Cederschiöld, såsom egare af tomten n:o 6 i samma kvarter, få de beträffande servitutsaftalet utfärdade inteckningarna i dessa egendomar dödade. Deras ansökan bestreds af egaren till en tomt i det näst intill liggande kvarteret Granen, löjtnanten Alb. Janse. Rådhusrätten afslog ansökningen, »enär icke samtliga de personer, hvilkas rätt det i omförmälda köpekontrakt slutade aftal rörde, lemnat sitt samtycke till inteckningarnas dödande i sökandenas i fråga varande fastigheter, samt sökandena icke heller visat, att det ingångna aftalet upphört att gälla.» Svea hofrätt fastställde detta utslag. Slutligen förklarade K. M:st i dom den 3 september 1866, »skäl ej vara anfördt, som i hofrättens utslag kan verka ändring».

Här bör man väl vara berättigad att sätta ett frågetecken? Inteckningarna beträffande servitutsaftalet få ej dödas förr än samtliga de personer, hvilkas rätt de beröra, dertill gifvit sitt samtycke. Men ändock erhåller en annan tomtегare i samma kvarter rätt att bygga i strid med samma aftal. Hvad menas då med samtliga tomtегarnes rätt? Enligt vårt förmenande kan dermed ej afses något annat, än att öfriga tomtегare i dessa trakter, hvilka byggt i förlitande på det ingångna aftalet, skola, så länge de samtliga sådant önska, vara betryggade i sin rätt att icke få den stadsdel, de sålunda uppfört, förstörd genom smaklösa anordningar. Skulle detta ej vara meningen, så finnes icke något det minsta skäl, hvarför inteckningarna ej skulle få dödas.

Den andra omständigheten utgöres likaledes af en rättegång och de domar, som fälts i den samma.

Grosshandlaren O. Ekman hade, såsom egare af tomtterna n:is 3, 5 och 6 i qv. Linden, yrkat åläggande för egaren af tomten n:o 9 i samma kvarter, grosshandlaren Percy F. Luck, och egaren af tomten

n:o 6 i qv. Granen, löjtnanten Alb. Janse, att vidtaga sådan förändring med sina å tomterna uppförda hus, af hvilka vissa partier ligga närmare intill gata än servitutbestämmelserna föreskrifva, att de komme att öfverensstämma med servituten. (Några villor, deribland äfven den af hr Palme sjelf uppförda, men sedermera nedrifna och af ett större hus ersatta, hade under Byggnadsföreningens tillvaro blifvit på sådant sätt uppförda i strid med servitutsaftalet). Rådhusrätten förklarade, att käromålet ej kunde bifallas, enär köpebrefven icke innehålla någon föreskrift, »att deri upptagna, mellan säljarne å ena sidan och köparne å den andra, öfverenskomna vilkor och bestämmelser jämväl skulle vara mellan köparne inbördes förbindande», samt icke heller, »så vidt upplyst är, öfverenskommelse dem imellan träffats, hvarigenom först omförmälda servitutsaftal gjorts mellan köparne och deras rättshafvar inbördes förbindande. En ledamot af rätten, grefve C. Kalling, var af motsatt åsigt; han ansåg nemligen, att svarandena bort, i enlighet med servitutsaftalet, åläggas att inflytta sina hus. Svea hofrätt förklarade i dom den 18 januari 1889, att hofrätten ej funnit skäl att göra ändring i rådhusrättens dom.

Allt detta visar, att servitutsbestämmelserna blifvit tydda och tydas på mångahanda sätt, och att det är på hög tid att klarhet och reda må vinnas beträffande de samma, till trygghet för egendomsegarne. Uppenbart är, att meningen med servitutsaftalet varit allas trygghet mot alla, och lika uppenbart är, att de olika tomterna köpts och bebyggt under denna förutsättning. Om tolkningen utfölle i annan riktning, så skulle ju de största orättvisor uppstå och vissa tomtogare ådragas stora förluster. Skulle mot förmodan, såsom man af det anförda funnit att förut skett, saken tolkas på det sätt, att efter Stockholms byggnadsförenings upplösning någon enskild person skulle ega befogenhet beträffande servituten, så vore det nödvändigt att få veta *hvem*. Denne person borde då hafva en moralisk skyldighet att framträda för att hindra vandaliseringsförsöken och mot förluster skydda dem, som i förlitande på det ursprungliga aftalet köpt tomter och byggt dyrbara hus.

* * *

Men innebörden af det af byggnadsföreningen ingångna servitutsaftalet borde dock — vi betona det ytterligare — icke medgifva mera än en tolkning: *att förmånen vunnits för samtliga fastigheterna i denna stadsdel*. Detta synes oss så mycket klarare och tydligare, som aftalet

emot hvarje ny köpare erhållit bindande kraft, då till säkerhet för dess bestånd inteckning i fastigheten meddelats. Sjelfva aftalet och intecknandet af det samma kan ju icke utgöra något annat än *en tyst öfverenskommelse mellan alla, som på sådana vilkor köpt tomter, att den ene skulle vara skyddad gent emot den andre*. Alltså bör här ett verkligt servitutsaftal vara för handen. Hvad innefattar då ett sådant? Jo, i servitutets begrepp ligger, såsom af § 55 inteckningslagen inhämtas, att genom det samma ett visst besvär lägges å en fastighet *till förmån för en annan fastighet*. Hvad byggnadsföreningen genom det intecknade aftalet vunnit, är följaktligen icke några personliga fördelar, utan en inbördes förmån för de af föreningen innehafda fastigheterna. Denna intecknade förmån medföljer naturligtvis vid hvarje ny försäljning, och derigenom vinnes det mål, som mellan så många grannar näppeligen torde kunna ernås på frivillighetens väg, men som här från början varit afsedt, nemligen att genom en enda grannes nej hvarje byggnadsföretag, som skulle innebära en öfverträdelse mot servitutsaftalet, omöjliggöres. På sådant sätt och under sådana vilkor har Villastaden kommit till stånd — en stadsdel, som icke blott utgör en prydnad för hufvudstaden, utan tillika är egnad att bereda hyresgästerna större trefnad, i det husen till följd af de stora mellanrummen hafva rikligare tillgång på luft och ljus. Skall detta servitutsaftal nu kunna tolkas på sådant sätt, att den vackra stadsdelen förstöres på samma gång enskildes egendom äfventyras? Vi våga i det längsta betvifla att så skall komma att ske.

* *

Innan vi afsluta denna redogörelse, vilja vi omnämna ännu en omständighet, som de flesta väl torde ega i friskt minne. För att söka ordna förgårdsfrågan på fredlig väg gjorde under år 1889 en del fastighetsegare i villastaden ansökan hos stadsfullmäktige om sådan ändring i stadsplanen, att Villagatan och den del af Östermalmsgatan, som låge inom Villastaden, måtte förses med planterade förgårdar. Sökandena hade förbundit sig att ej fordra ersättning af staden för den till förgård utlagda marken. Att ansökningen hade goda skäl för sig, inser nog hvar och en som känner denna trakt. Vid Villagatan äro nämligen samtliga de uppförda husen indragna från gatan, så att förgårdar finnas, och samma är förhållandet med Östermalmsgatan på dess mest afsevärda sträckning eller imellan Engelbrekts-gatan och Sturegatan. En stor del af dessa hus äro stora och prydligt utförda,

så att det visserligen icke kan komma i fråga att rifva ned dem och ersätta dem med nya. Dertill kommer, att de båda hörntomterna vid norra ändan af Villagatan äro obebyggda, och att naturligtvis fara är för handen att på dem skulle kunna uppbyggas hus i gatulinien — alltså med utskjutande brandgaflar på ömse sidor af gatan. Imellertid vägrade en del tomtogare att instämma i sökandenas afgifna förpligtande att icke bebygga förgårdsmarken och att icke fordra ersättning för den samma; och då fara följaktligen ansågs föreligga, att ett beslut i den föreslagna riktningen skulle orsaka staden stora kostnader för inlösen af dylik mark, hade beredningsutskottet hemställt, att ansökningen ej måtte föranleda någon åtgärd. Under nämnda förhållanden kunde något annat i saken svårigen åtgöras. Imellertid beslöto stadsfullmäktige, på yrkande af några talare och sedan det upplysts, att drätselnämnden uppdragit åt stadens ombudsman att öfverklaga öfverståthållareembetets utslag i det Wersénska byggnadsålet, att återremittera ärendet, i afbidan på utgången af denna tvist.

* * *

Så står saken för närvarande — sväfvande på två håll. Många husegare i trakten, och andra som äro måna om hufvudstadens utseende, afbida med lifligt intresse utgången af den omtalade byggnadstvisten. Hurudan denna utgång kan blifva, är visserligen ovisst. Med stöd af det nyss anförda K. M:sts utslag i fråga om dödandet af servitutsinteckningarna, bör man emellertid hafva rätt att hoppas det bästa. Kunna — vi betona det ännu en gång — in-teckningarna beträffande servitutsaftalet *icke* dödas, innan medgifvande lemnats af alla dem, hvilkas rätt beröres af aftalet, så borde icke heller tomterna kunna få bebyggas *i strid med detta aftal*.

Det synes, som om under sådana förhållanden, tomtogarne hvar i sin stad borde vara angelägna att, liksom de nyss nämnda sökandena, lemna staden en förbindelse att ej bebygga förgårdarne eller fordra ersättning för förgårdsmarken. De skulle sjelfva vinna mest derpå. Sådan ställningen nu är, sväfva de ständigt i ovisshet om hvad som är rätt eller icke rätt beträffande tomternas bebyggande. Men om förgårdsfrågan ordnades i enlighet med nämnda förslag, så hade samtliga vunnit trygghet mot trakasseri i ett af de mest afsevärda fallen, och de vore förvissade om, att stadsdelen icke komme att förfuskas genom något så afskyvärdt fult, som att det ena huset skulle komma att skjuta ett långt stycke utanför det andra.

Vestra sidan.

A	Förstuga & Hufvudtrappa	
B	Tambur	16,3 × 14 fot
C	Passage	
D	Herrns rum	11,9 × 19,5 >
E	Salong	20,9 × 28,6 >
F	Tornrum	15,5 × 15,5 >
G	Garderob	
H	Sal	24,7 × 19,4 >
I	Sängkammare	19,5 × 15,3 >
J	Barnkammare	18,3 × 13,3 >
K	Kök	15,3 × 15 >

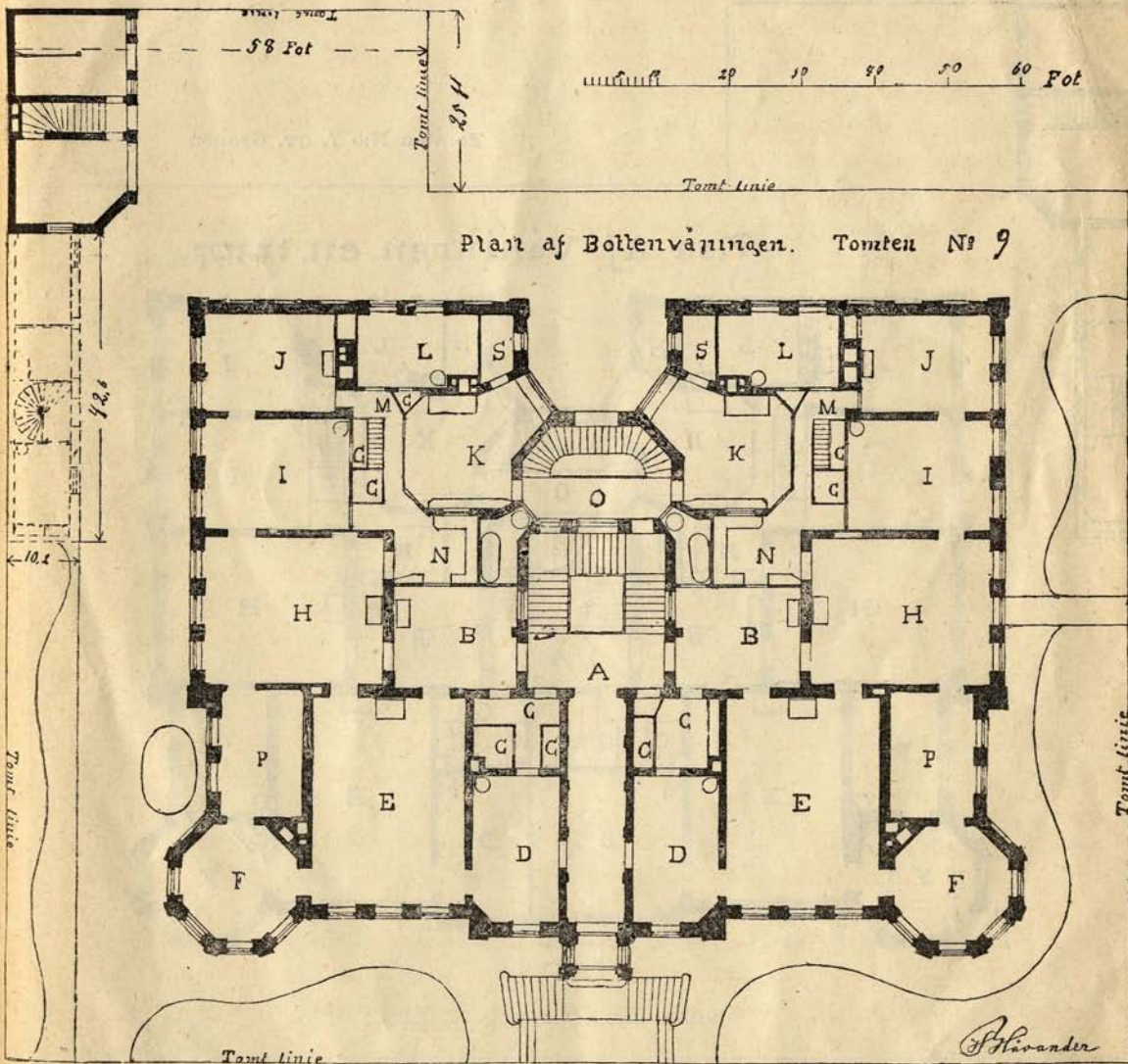
L	Jungfrukammare	18 × 10 fot
M	Passage	
N	Serveringsrum	
O	Förstuga & Kökstrappa	
S	Skafferi	
P	Kabinett	18,4 × 11,2 >

E	Salong	21,1 × 28,6 fot
F	Tornrum	15,5 × 15,5 >
G	Garderob	
H	Sal	20,2 × 24,3 >
I	Sängkammare	19,2 × 14,5 >
J	Barnkammare	13,3 × 18 >
K	Kök	15 × 15 >
L	Jungfrukammare	18 × 10 >

Östra sidan.

A	Förstuga & Hufvudtrappa	
B	Tambur	14,4 × 16,5 >
C	Passage	
D	Herrns rum	19,5 × 11,5 >

M	Passage	
N	Serveringsrum	
O	Förstuga & Kökstrappa	
P	Kabinett	18 × 11,3 >
S	Skafferi	



Plan af Bottenväningen. Tomten No 9

H. O. N. A. H. O. S. S. E. R. T. O. L. L. E.

Östermalmsgatan No 11.

Vestra sidan.

A	Förstuga & Hufvudtrappa	
B	Tambur	16,5 × 14 fot
C	Passage	
D	Herrns rum	21,6 × 19,5 >
E	Salong	20,9 × 28,6 >
F	Tornrum	15,5 × 15,5 >
G	Garderob	
H	Sal	24,7 × 19,4 >
I	Sängkammare	19,2 × 15,3 >
J	Barnkammare	18,3 × 13,2 >
K	Kök	

L	Jungfrukammare	18,3 × 10 fot
M	Passage	
N	Serveringsrum	
O	Förstuga & Kökstrappa	
P	Kabinett	18,4 × 11,2 >
S	Skafferi	
T	Betjentrum	

E	Salong	21,1 × 28,6 fot
F	Tornrum	15,5 × 15,5 >
G	Garderob	
H	Sal	20,2 × 24,3 >
I	Sängkammare	19,2 × 14,5 >
J	Barnkammare	18 × 13,3 >
K	Kök	15 × 15,1 >
L	Jungfrukammare	18 × 10 >

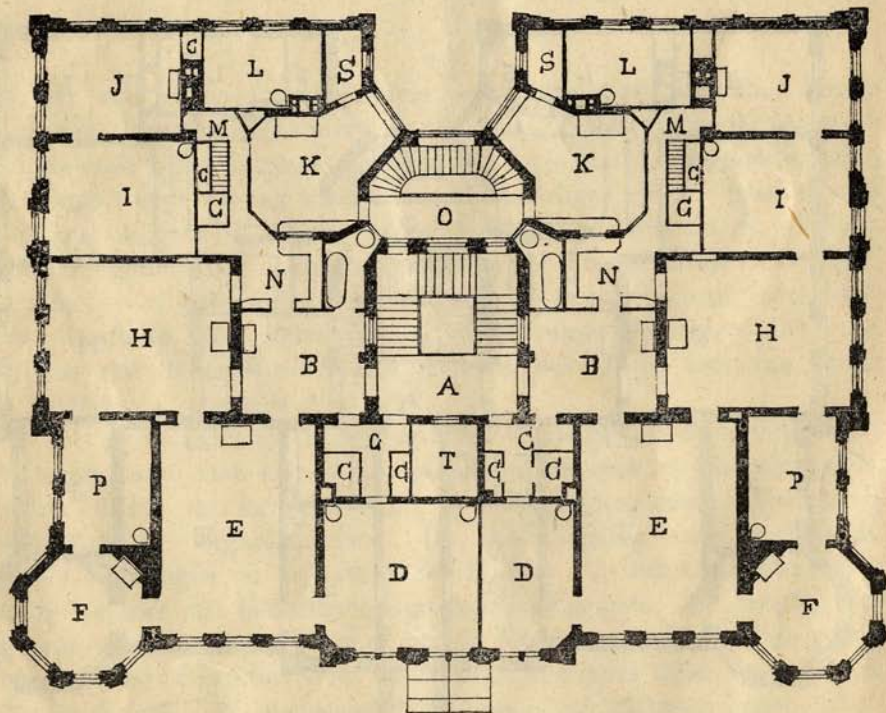
Östra sidan.

A	Förstuga & Hufvudtrappa	
B	Tambur	14,4 × 16,5 >
C	Passage	
D	Herrns rum	19,5 × 11,5 >

M	Passage	
N	Servering	
O	Förstuga & Kökstrappa	
P	Kabinett	18 × 11,3 >
S	Skafferi	

Tomten N:o 7, qv. Granen

Plan af Våningen en trupp.



0 10 20 30 40 50 Ft

P. Hövander

Östermalmsgatan N:o 11.

