

# Tillförande av fastighets- anknutna objekt

En liten studie i rättssubjektivitetens gränser\*

JORI MUNUKKA\*\*

## 1. Fast egendom är inte bara jord

”Fast egendom är jord.” Citatet är lagtext. Detta utropas allra först i vårt nu gällande centrala fastighetsrättsliga lagverk, 1:1 1 st. 1 p. jordabalken (JB) från 1970. Det går inte att undgå intrycket av att det kärva, enkla uttrycket har gammal litterär förebild, gammaltestamentlig eller fornnordisk. Den språkliga stilen vidmakthålls någorlunda i den kommande meningen: ”Denna är indelad i fastigheter”, 1 st. 2 p. ”Denna” verkar syfta på både fast egendom och jord.<sup>1</sup> Den arkaiska stilen bibehålls i portalparagrafens andra stycke: ”Sämjedelning är utan verkan.” Detta uttryck kan tyckas innebära att vad som ser ut som fast egendom på ett indispositivt sätt också är fast egendom. Men så var det inte tänkt, och så är det inte heller tänkt att vara nu.

Med tiden har den litterära stilen blivit mera modern och förlorat i poetisk kraft. Rättsligt har kopplingen till jord blivit mera relativ, genom ett tillägg som tillkom på början på 2000-talet, 1 st. 3 p.<sup>2</sup> Här uttrycks nämligen underförstått att fast egendom eller indelningen av den inte behöver vara jord: ”En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt.” Det sista om vertikal avgränsning handlar om s.k. 3D-fastigheter, dvs. utrymmen som ”hänger i luften”. Det betyder att fastighetsindelning eller fast egendom inte nödvändigt anknyter till jord.<sup>3</sup> Fast egendom, i form

\* Tack till Johan Sandstedt, Elisabeth Ahlinder och Gustaf Sjöberg för värdefulla synpunkter.

\*\* Professor i civilrätt vid Stockholms universitet, verksam vid Stockholm Centre for Commercial Law.

<sup>1</sup> Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk. Del B 1, s. 71 f.

<sup>2</sup> Lagen (2003:626) om ändring av jordabalken.

<sup>3</sup> Men är det kanske så att jord alltid är fast egendom? Nej, det är betydligt mera komplext än så, såvida inte ”jord” ges en cirkeldefinition. – Även vattenområde har svagare anknytning till jord, 1:5 JB. Det kan antas att fastighetsägarens rådighet över vattenområde ger viss exklusivitet avseende ”vattenutrymmet”, fr.o.m. vattenytan ner till botten och

av en fastighet, kan lika gärna vara luft. Även om man tar bort den byggnad där 3D-utrymmet är bestämt, består fastigheten till dess att utrymmet på initiativ av någon behörig regleras in i någon annan fastighet. Människan har tillräckligt med abstraktionskraft för att kunna förstå att det kan vara så, men portalparagrafens oreserverade påstående om jordanknytning ger numera inte ett tillräckligt rättvisande besked.

Fast egendoms omfattning kan på ett pedagogiskt plan indelas i dels ägovidd (areal, och numera även utrymme, volym), dels tillbehör (dvs. vilka objekt som ska anses tillhöra fastigheten). Pedagogiken störs av att objekt belägna utanför ägovidden kan vara tillbehör och av att objekt innanför ägovidden inte behöver vara tillbehör. Inte bara ägoviddsregleringen i 1 kap. har ändrats, utan även tillbehörsregleringen, som författningsmässigt primärt återfinns i 2 kap. JB, har rört på sig, men det s.k. normbildningsinitiativet i denna reglering har tagits av prejudikatinstanserna HD och HFD. Under de senaste fem åren har regleringen varit uppe till prövning tre gånger, NJA 2014 s. 35 (Spannmålstorken), NJA 2015 s. 961 (Teleledningarna) och HFD 2016 ref. 26 (Pappersbruket).<sup>4</sup> Regelverket har tydligen behov av att klargöras än i våra dagar. Frågan var delvis lagreglerad i Sverige redan i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra, och senare i lagen (1966:453) om vad som är fast egendom, före tillkomsten av 2 kap. JB. Av utrymmesskal ska endast en frågeställning accentueras, nämligen vad som är avgörande när en fastighetsägare och ett annat rättssubjekt var för sig hävdas vara den person som tillfört en fastighet ett föremål. Problemet var centralt i NJA 2015 s. 961 (Teleledningarna) och i NJA 2014 s. 35 (Spannmålstorken).<sup>5</sup> Frågan blir relevant bl.a. vid bestämningen av vad som överlåtits i såväl förmögenhetsrättsliga som skatterättsliga hänseenden, av vem som har rätt att förfoga över föremålet, av vad som tillhör gäldenären vid obeståndsåtgärder, och av vem ska anses vara försäkrad eller vem som ska anses ha ett försäkringsbart intresse efter att ett skadefall inträffat.

därunder, även om den positiva rådigheten är begränsad av politirättsliga normer (miljö-, plan- och bygg-, och grannelagsrätt) och den negativa är begränsad av bl.a. allemans- och utvinningsrätt. Det är t.ex. inte tillåtet för annan än fastighetsägaren att inrätta någon fast anläggning inom vattenområdet, t.ex. en boj, en badflotte eller en ledning, utan fastighetsägarens samtycke eller särskilt myndighetsbeslut med stöd av lag.

<sup>4</sup> Jfr även NJA 2013 s. 683.

<sup>5</sup> Frågan om när accession inträder, dvs. när objekt automatiskt uppgår i fastigheten även om så inte skulle vara fallet enligt tillföranderogeringen i övrigt, hanteras inte djupgående här, trots att den var minst lika viktig i 2015 års avgörande. Ang. HFD 2016 ref. 26, se Munukka J., Gränsdragningen mellan allmänna fastighetstillbehör och industritillbehör, JT 2016–17 s. 965 ff.

## 2. Tillbehörsregleringen

I 2:1 JB uppräknas vad som utgör allmänna fastighetstillbehör. Till de allmänna fastighetstillbehören förs bl.a. anläggningar om de anbragts för stadigvarande bruk, t.ex. byggnader och ledningar. I 2:2 uppräknas vad som utgör byggnadstillbehör. I 2:3 definieras industritillbehör. 2:1–3 anger tillsammans vad som utgör fastighetstillbehör. Tillbehörsreglerna kan sägas utgöra en lagfäst accessionsordning. Genom att objekt av tillbehörskaraktär anbragts för stadigvarande bruk blir de också en del av den fasta egendomen fram till dess att fastighetsägaren skiljer objektet från fastigheten, 2:7.

Ett viktigt undantag från den lagfästa accessionsordningen utgörs av regeln om att objekt som tillförts den fasta egendomen på ett sådant sätt (anbragts för stadigvarande bruk) att det annars skulle utgöra del av fast egendom, ändå inte ska anses höra till den fasta egendomen om tillförandet av objektet har skett av någon annan än fastighetsägaren och fastighetsägaren inte är objektets ägare, 2:4 1 st. 1 p. 1 ledet JB. Denna regel kan kallas separationsregeln. Objektet är i så fall lös egendom (s.k. fast sak).<sup>6</sup> Ytterligare undantag anges i 2:1 2 st. JB, men ska inte behandlas här.

2 kap. JB reglerar inte exklusivt frågan om objekts kategorisering som fast eller lös egendom. Det finns allmänna, icke lagfästa normer om infogande (accession) och bearbetning (specifikation). Dessa kan emellanåt medföra att separationsregeln i 2:4 får vika. Ett objekt som tillförts en fastighet av annan än fastighetsägaren kan, trots att objektet inte ägs av fastighetsägaren, anses uppgå i den fasta egendomen. Så blir fallet vid identitetsförlust, exempelvis om någon annan än fastighetsägaren håller ut någon vätska på fastigheten, och vid ett sådant anbringande av ett objekt att det svårigen kan lösgöras från fastigheten utan att väsentligt skada denna. Normen kan betecknas den allmänna accessionsnormen, men den ska inte behandlas närmare i uppsatsen.

## 3. Separationsregelns tillkomst

I 1947 års jordabalksförslags specialmotivering till motsvarigheten till 2:4 1 st. 1 p. uppfattade Lagberedningen (LB) att 1895 års lag och 1909 års JB-förslag vara oklara på en punkt.<sup>7</sup> I 1895 års lag undantogs från tillbehörsegenskapen föremål som annan innehade med äganderätt baserad antingen på särskilt stadgande eller på någon annan grund, gällande mot envar. Den första grunden, en på lag grundad rätt, var enkel att tillämpa. Hit

<sup>6</sup> Jfr 1 § 4 st. köplagen (1990:931).

<sup>7</sup> SOU 1947:38, Lagberedningens förslag till jordabalk. I, s. 102 ff.

skulle bland mycket annat räknas arrendatorers rätt till s.k. överloppshus och frukträd som anbragts utan att arrendatorn varit förpliktad till det enligt avtalet.<sup>8</sup> Vad som avsågs med den andra grunden, att föremålet på annan emot envar gällande grund tillhör annan än fastighetsägaren, ansågs ”synnerligen tivelaktigt”, och bestämmelsen ansågs inte lämna tillräckligt stöd för någon bestämd lösning. I 1909 års JB-förslag hade LB i stället för ägandanknytningen valt lösningen att ett föremål inte skulle anses tillhöra fastigheten om någon annan än fastighetsägaren på grund av lag hade rätt att bortföra föremålet. Om emellertid någon sådan separationsrätt inte skulle framgå direkt eller analogt av lag, skulle föremålet tillhöra fastigheten.<sup>9</sup> LB valde i 1947 års förslag emellertid den lösning som kommer till uttryck 2:4 JB. Någon hänvisning till en på lag grundad ägande- eller separationsrätt skulle inte ske, utan anknytningen till fastigheten skulle avgöras av vem som tillfört föremålet. De lagstadgade fallen skulle därigenom falla in under denna regel, liksom andra icke lagfästa fall. Den fara för fastighetskrediten som det skulle kunna innebära att föremål som utåt framstod som tillbehör, när de i själva verket inte var det, noterades beträffande egendom såld med äganderättsförbehåll, se numera 2:4 1 st. 3 p. e contrario och 2:5, men tonades ner i övrigt. LB uttalade avslutningsvis:

”Det har ej heller gjorts gällande, att den begränsade möjlighet, som nu enligt [1895 års lag] föreligger att tillskapa s.k. skentillbehör, i praktiken givit upphov till några egentliga missförhållanden. Det skulle också otivelaktigt strida mot gängse rättsuppfattning att låta byggnader på annans mark och föremål, som infogats i annans byggnad, få karaktär av tillbehör. En dylik lösning skulle jämväl kunna medföra vissa praktiska svårigheter.”<sup>10</sup>

LB ansåg alltså att problemet att någon skulle kunna bli vilseledd att tro att något tillhörde fastigheten trots att så inte var fallet inte skulle bli styrande för tillbehörsregleringen. Det kan låta brutalt mot köpare, men de kan i allmänhet framställa anspråk grundat på rättsligt fel enligt 4:17 2 st. JB. Det kan också låta brutalt mot kreditgivare som tror att fastigheten omfattar mera än den gör, men kreditgivningen bygger inte i första hand på synintryck utan snarare på generella värderingsdata som taxeringsvärde och marknadsvärdeschabloner. Oberoende av detta, skulle det, som LB verkar ha menat i citatet, uppfattas vara ännu mera brutalt att någon skulle förlora sin äganderätt till exempelvis en byggnad på annans mark.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Se numera 8:21 JB.

<sup>9</sup> Lagberedningens förslag till jordabalk. III. Förslag till jordabalk m.m., 1909, s. 104 f.

<sup>10</sup> SOU 1947:38, s. 105.

<sup>11</sup> Vid utformandet av tillbehörsregleringen diskuterades kraftledningars egenskap av lös eller fast egendom när de dragits över annans mark, prop. 1970:20 med förslag till jordabalk. Del A, s. 313 ff., och Westerlind, Kommentar, s. 132 ff. Se även SOU 1947:38, s. 89 f. Jfr vidare Larsson N. & Synnergren S., *Upplåtelse för ledningar i praktiken*, 2011, s. 30 ff., och LM-rapport 2011:4, *Upphävande av obehövlig ledningsrätt*, s. 32 ff.

Trots det just anförda lever idén om synintryckets betydelse kvar. I NJA 2014 s. 35 (Spannmålstorken), p. 7, uttalade HD med åberopande av förarbetena ”att den underförstådda huvudregeln i lagen var att alla föremål som objektivt framstod som fastighetstillbehör också utgjorde sådana tillbehör”.<sup>12</sup> Det kan ifrågasättas om detta verkligen är en huvudregel. Det kanske en gång behövdes en sådan utgångspunkt för att ifrågasätta återtagandeförbehålls giltighet, men idag kan man nöja sig med att konstatera att lagreglerna medför att sådana förbehåll är överksamma, 2:4 1 st. 3 p. e contrario och 2:5 JB. Man kan, som i NJA 2002 s. 561, uppfatta separationsregeln som en huvudregel, när annan än fastighetsägaren tillfört föremålet.<sup>13</sup>

## 4. Tillförande

### 4.1 Ägarinkongruens

Föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand, 2:4 1 st. 1 p. JB.<sup>14</sup>

NJA 1960 s. 221 rörde byggmaterial, dörrar, som på en byggnadsentreprenörs beställning i egenskap av köpare levererats till bygglplatsen med äganderättsförbehåll. Dörrarna hade ännu inte inmonterats när entreprenören gick i konkurs. Det konstaterades att dörrarna var avsedda för omedelbar inmontering ”även om full betalning ej erlagts och oaktat dörrarna genom användningen komme att såsom beståndsdelar av eller tillbehör till fastigheten övergå i byggherrens ägo”. I detta fall skulle alltså dörrarna ha omedelbart blivit tillbehör till fastigheten vid inmonteringen om de skulle ha inmonterats. Det kan antas att detta skulle ha berott på att byggherren, fastighetsägaren, genom entreprenörens inmontering, skulle ha ansetts ha tillfört dörrarna.<sup>15</sup> Tanken kan knappast ens från dörrleverantörens sida

<sup>12</sup> Jfr NJA II 1966 nr 1, Vad som är fast egendom, s. 76.

<sup>13</sup> ”Föremål som nyttjanderättshavare tillfört fastigheten hör ej till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand (2 kap. 4 § 1 st. JB). Från denna huvudregel måste dock göras undantag när det infogade föremålet inte utan väsentlig värdeförstörelse kan avlägsnas från byggnaden.”

<sup>14</sup> Om sedermera föremålets ägare blir ägare av fastigheten, eller fastighetsägaren blir ägare av föremålet, blir föremålet automatiskt del av fastigheten. Jfr NJA 2007 s. 652. Hur äganderättsövergången i 2007 års fall ska förstås har kritiserats i Sandstedt J., Sakrätten, Norden och europeiseringen. Nordisk funktionalism möter kontinental substantialism, 2013, s. 360 f.

<sup>15</sup> Jfr Adlercreutz A., Kritiska synpunkter på ägarförbehållet som kreditsäkringsmedel, Fskr Knut Rodhe, s. 11 f., uttalar att ”[s]om prejudikat kan fallet kanske endast åberopas som stöd för att ägarförbehåll ej kan åberopas vid försäljning av byggnadstillbehör till en som

ha varit att dörrleverantören skulle fortsätta att ha något anspråk på dörrarna efter inmonteringen, utan förbehållet var inte allvarligt menat i den meningen att föremålen skulle kunna komma att lösgras.<sup>16</sup>

Några ytterligare exempel: Om en fastighetsägare beställer en anläggning borde den anses vara tillförd av fastighetsägaren om det inte är tänkt att leverantören ska befatta sig med anläggningen efter det att den installerats. Om det i stället är tänkt att leverantören ska ha ansvar för drift och underhåll av anläggningen – jfr hyra av lös sak – bör anläggningen presumeras ha tillförts av leverantören. Denna presumtion kan brytas. Om en bostadsrättsförening åtar sig att installera bostadsrättsshavarens nyförvärvade tvättmaskin som förmedlats av föreningen bör egendomen anses ha tillförts av bostadsrättsshavaren även om föreningen också åtagit sig ett garanti- eller underhållsansvar.

Den som tillför föremålet behöver inte nödvändigtvis vara den som innan tillförandet äger föremålet för att det ska bli tillbehör till fastigheten. Om en fastighetsägare tillför fastigheten ett föremål som är sålt under äganderättsförbehåll blir föremålet del av fastigheten, 2:4 1 st. 3 p. JB, trots att fastighetsägarens förfoganderätt till föremålet är begränsad (såvida inte det är ett industritillbehör). Om någon annan än fastighetsägaren tillför fastigheten ett objekt som tillhör fastighetsägaren, blir föremålet del av fastigheten, 2:4 1 st. 1 p. 2 ledet. Separationsregeln blir tillämplig först om föremålet ägs av annan än fastighetsägaren, men då ska föremålet också tillföras av annan än fastighetsägaren (men inte nödvändigtvis av föremålets ägare).

I NJA 2014 s. 35 (Spannmålstorken), p. 11, uttalades: "Redan av bestämmelsens ordalydelse – där utgångspunkten att sådana föremål inte tillhör fastigheten gäller 'om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand' – framgår att en förutsättning för regelns tillämpning är att det föremål som tillförs fastigheten tillhör annan än fastighetsägaren."

Vid tillkomsten av tillbehörsreglerna diskuterades som sagt frågan om vilka föremål som kunde anses ha tillförts av annan än fastighetsägaren, varvid tillförandebegreppet blev det centrala. Av lagtexten framgår att lagstiftaren i första hand velat reglera det praktiskt vanliga exemplet att en nyttjande-

uppför byggnad för annans räkning, en entreprenör, en situation som står närmare vidareförsäljning än det fallet då köparen skall använda föremålen för sin egen fastighet. Men ... fallet öppnar åtminstone möjlighet till en sådan utveckling, och det vore besynnerligt och ganska ologiskt om inte HD kommit till samma resultat, om det var fastighetsägaren själv som köpt och ägt att omedelbart infoga dörrarna i sin fastighet."

<sup>16</sup> I NJA 1974 s. 660 var omständigheterna likartade, men med den skillnaden att det i enlighet med avtalet mellan leverantören av industriportar och byggentreprenören angavs att inmontering ingick i priset, och att inmonteringen således skulle ombesörjas av leverantören själv. Äganderättsförbehållet stod sig därför. Däremot skulle portarna sannolikt ansetts ha varit tillförda av fastighetsägaren, om de skulle ha inmonterats.

rättshavare tillför utrustning och annan egendom till fastigheten. Enligt 8:21 JB ska en arrendator, som tillfört fastigheten byggnader utöver det som ålegat arrendatorn enligt arrendeavtalet, s.k. överloppshus, i första hand erbjuda byggnaden till inlösen. Arrendatorn har rätt att bortföra byggnaden om jordägaren inte accepterar erbjudandet inom en månad. En korkmatta anfördes som exempel på vad en nyttjanderättshavare, en hyresgäst, har rätt att få föra med sig vid avflyttningen.<sup>17</sup> En bostadsrättshavare anses ha rätt att ta med sig föremål som bostadsrättshavaren tillfört, även sådana som monterats fast i lägenheten.<sup>18</sup> Beträffande sådana föremål som kylskåp, frys och diskmaskin föreligger viss tveksamhet.<sup>19</sup> Reglerna torde emellertid inte vara att uppfatta så att nyttjanderättshavaren inte skulle ha äganderätt till sådana föremål, men nyttjanderättshavaren har inte desto mindre en skyldighet i förhållande till fastighetsägaren att återställa bostaden.<sup>20</sup> En annan sak är att om sådan egendom har lämnats kvar vid avflyttningen, egendomen kan presumeras ha kvarlämnats i syfte att återställa lägenheten eller att anspråket kan upphöra till följd av preklusion.<sup>21</sup>

Av separationsbestämmelsen följer också att det tillförda objektet inte blir del av fastigheten om det är någon annan än en nyttjanderättshavare som tillför något till fastigheten.<sup>22</sup> Det skulle exempelvis kunna vara någon som frånvunnits fastigheten efter klander, jfr 5:4 JB. Det kan också vara en sådan situation som förelåg i NJA 2014 s. 35, dvs. en delägare av en fastighet som för egen räkning tillför föremålet, eller i NJA 2015 s. 961, dvs. en annan än en nyttjanderättshavare eller fastighetsägare som tillför föremålet, närmast att beteckna som upplåtare och tjänsteleverantör i ett. Ett exempel som gavs i förarbetena var att en elleverantör satt upp en elmätare på en fastighet. Elmätaren skulle anses vara tillförd av annan, elleverantören. Ett annat exempel var mjölktankar ("gårdstankar") uthyrda till lantbrukare av mejeriföreningar. Lagrådet uttalade följande om exemplet med mjölktankarna:

"Departementschefen har emellertid givit uttryck åt den meningen, att tankarna inte är att betrakta som byggnadstillbehör, då de ej kan anses tillförda fastigheten av fastighetsägaren.

<sup>17</sup> SOU 1947:38 s. 106. I texten ges visserligen inledningsvis det motsatta intrycket, men det måste vara fråga om en felskrivning, där ett "inte" råkat utelämnas. Se även Westerlind, s. 163 m.hänv.

<sup>18</sup> SOU 2000:2, Olika bostadsrättsfrågor, s. 152 ff. Nilsson Hjort B. & Ugglå I., Bostadsrättslagen. En kommentar, 5 u. 2014 med tillägg och ändringar 2017-06-08, 7 kap. 4 §, avsnitt 03.

<sup>19</sup> Nilsson Hjort & Ugglå, 7 kap. 4 §, avsnitt 03.

<sup>20</sup> Se t.ex. SOU 2000:2, s. 153 f. Nilsson Hjort & Ugglå, 7 kap. 4 §, avsnitt 03. Westerlind, s. 163 f., Grauers F., Fastighetsköp, 20 u. 2012, s. 95, och Victorin A. & Flodin J., Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt, 3 u. 2011, s. 227.

<sup>21</sup> Om det senare, se t.ex. 12:27 2 st. JB.

<sup>22</sup> NJA II 1966, s. 68. Westerlind, s. 164.

Lagrådet finner ej anledning till erinran mot att paragrafen upptages i nya balken i lydelse enligt nu föreliggande remiss. Vad angår departementschefens uttalanden rörande gårdstankarna bör understrykas, att frågan om innebörden av gällande rätt ankommer på rättstillämpningen att lösa och att uttalandena alltså främst har betydelse såsom motiv till nya balkens regler.”<sup>23</sup>

Lagrådet verkade alltså inte hålla med om att mjölkstankarna skulle anses tillförda av annan än fastighetsägaren.

Med fastighetsägare avses *inte* delägare som ensamt tillför ett föremål, utan det krävs att samtliga delägare gemensamt tillför detta. Detta har prövats åtskilliga gånger, varav några exempel är följande fall från 1980-talet.

Två makar hade i NJA 1982 s. 773 erhållit var sin hälft av lagfarten till en obebyggd fastighet. En av makarna hade sedan bekostat uppförandet av en villa. Den andra maken överlät till den första maken sin hälft av fastigheten med undantag av villan (sannolikt underförstått att villan inte tillhörde fastigheten, vilket torde ha varit gynnsamt ur stämpelskattehänseende). Den första maken ansökte då om lagfart, men ansökan avlogs av inskrivningsmyndigheten eftersom villan enligt inskrivningsmyndigheten hade införlivats med den fasta egendomen och därför inte kunde undantas vid försäljning av fastigheten. HD fann att det saknades anledning att ifrågasätta den första makens påstående om att villan uppförts av maken ensam. Det kunde därför inte anses uppenbart att villan utgjorde fastighetstillbehör, varför inskrivningsmyndighetens avslagsgrund inte skulle godtas. Här iaktogs alltså rättssubjektivitetsläran på ett strikt sätt.

I NJA 1984 s. 562 var det också fråga om två makar, som gemensamt förvärvat en fastighet. Eftersom den ena maken, som var utländsk medborgare, inte i tid hade sökt förvärvstillstånd, blev den makens förvärv ogiltigt, varför äganderätten till den utländska makens andel tillkom säljaren. Säljaren var en byggtreprenör som i enlighet med avtal med båda makarna uppförde en villa på fastigheten. Den utländska maken sökte och erhöll senare förvärvstillstånd, varefter denne och byggtreprenören bekräftade det en gång ingångna fastighetsköpet. Stämpelskatten bestämdes av HD så att den inte skulle omfatta byggnaden. Detta berodde inte på att köpet skulle anses få retroaktiv effekt, utan på att fastigheten vid det senare köpet samägdes av den andra maken och byggtreprenören medan byggnaden ägdes av makarna gemensamt. Byggnaden ansågs vid det senare köpet inte tillhöra fastigheten, trots att fastighetsägaren, dvs. den andra maken och byggtreprenören, kan antas ha haft intresse av byggnadens uppförande. Här var alltså den part som tillförde villan (makarna) en annan än fastighetsägaren (ena maken och entreprenören). Villan uppfördes (tillfördes) för annan än fastighetsägarens räkning.

<sup>23</sup> Prop. 1970:20. Del A, s. 315.



Också NJA 1985 s. 365 rörde två makar som var samägare till en jordbruksfastighet. På fastigheten hade sedan uppförts en silo såld med äganderättsförbehåll, med endast en av makarna som beställare i entreprenadförhållandet. När fastigheten sålts exekutivt uppkom tvist om huruvida silon ingick i fastigheten eller inte. Äganderättsförbehållet fick vika.

HD uttalade: "Siloanläggningen får anses utgöra sådan i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken avsedd anläggning som anbragts på fastigheten för stadigvarande bruk. Såsom uttalats under förarbetena till 2 kap. 1 § första stycket jordabalken (se NJA II 1966 s. 76) måste av 4 § i samma kapitel anses motsättningsvis följa bl.a. att dylik egendom utan hinder av uppställda äganderättsförbehåll eller ingångna hyresavtal är fast egendom under förutsättning att det är fastighetsägaren själv som tillfört den till fastigheten. Av handlingarna framgår visserligen att lagfart på fastigheten meddelats för [båda makarna], medan kontraktet med bolaget upptar [den ena maken] ensam som förvärvare av siloanläggningen. Dessa förhållanden har emellertid inte i målet åberopats till stöd för ett påstående att anläggningen tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren. I målet har inte förekommit någon annan omständighet som föranleder att anläggningen skall anses ha blivit tillförd fastigheten av annan än fastighetsägaren."

Äganderättsförbehållet fick vika, men det skulle sannolikt ha stått sig om ett åberopande av att silon inköpts av den ena maken ensam hade skett i tid och partsställningen i entreprenadavtalet i hade kunnat motbevisas.<sup>24</sup>

Tillförandefrågan var central i NJA 2015 s. 961. En bostadsrättsförening hade uppfört sina bostadshus i början av 1970-talet. Dessa hade (naturligtvis) då försetts med teleledningar, och frågan var om det var bostadsrättsföreningen eller det dåvarande Televerket som skulle anses ha tillfört ledningarna. HD fann att det var Televerket, varför Televerkets efterföljare bedömdes vara ägare av ledningarna.

Frågan var också central i NJA 2014 s. 35. En arealöverlåtelse avseende en del av en jordbruksfastighet skedde, och avstyckning genomfördes sedermera i enlighet härmed, jfr 4:7 JB. På avstyckningen fanns en loge, och i den fanns en spannmålstork. En av stamfastighetens ägare, en jordbrukare, fortsatte även efter överlåtelsen att nyttja torken med stöd av ett nyttjanderättsavtal. Något år efter överlåtelsen förstördes logen och torken i en brand. Avstyckningens ägare erhöll försäkringsersättning avseende både logen och torken från sitt försäkringsbolag. Jordbrukaren gjorde hos sitt eget försäkringsbolag anspråk på försäkringsersättning avseende torken. Jordbrukaren förde talan om bättre rätt mot avstyckningens ägare. Eftersom jordbrukaren ensam ansågs ha tillfört torken till ursprungsfastigheten, bedömdes torken inte ha övergått vid arealöverlåtelsen. Den ansågs från tillförandet ha utgjort lös egendom, och denna karaktär hade bibehållits.

En nyhet i 2014 års avgörande är uppställandet av en presumtion. Den innebär att en delägars tillförande av ett föremål ska anses ha skett för alla

<sup>24</sup> SOU 1988:66, Köp av byggnad på ofri grund, m.m., s. 28 f. och Almgren, Fskr Bengtsson, s. 43. Persson, s. 340, uppfattar att frågan inte är avgjord.

delägares räkning, p. 20–21, om inte annat talar emot. Presumtionen skulle sannolikt ha ändrat utgången i 1982 års fall, och skulle antagligen inte ha påverkat utgången i 1985 års fall, även om inkongruensinvändningen hade skett i tid. I 1984 års fall borde presumtionen inte ha påverkat, eftersom makarna inte var delägare av fastigheten, utan enbart gemensamma beställare av entreprenaden. Inte heller medförde presumtionen någon annan utgång i 2014 års fall, eftersom den delägande jordbrukaren inom ramen för sin enskilda näringsverksamhet, och inte makan som hade annan försörjning, ansågs vara den som ensam tillfört torken (och efter arealöverlåtelsen dessutom ensam bytt ut en väsentlig del av den).

## 4.2 Intresse eller räkning?

Lagförarbetena förklarade att ett tillförande av en nyttjanderättshavare eller av annan än en fastighetsägare medförde att föremålet inte skulle utgöra tillbehör, vilket blåste nytt liv i den s.k. intresseteorin. Intresseteorin är äldre, den har av Peter Strömgren spårats tillbaka till Vilhelm Lundstedt.<sup>25</sup>

Peter Westerlind var kritisk till departementschefens yttrande om mjölk tankarna,<sup>26</sup> och även Lagrådets tidigare citerade uttalande antyder understucken kritik. Westerlind synes ha lagt stor vikt vid att mer än en symbolisk hyra utgick för tankarna, något som enligt Westerlind inte skulle ha varit fallet beträffande elmätarna. Westerlind förefaller, i motsats till departementschefen, ha menat att det faktum att hyra utgått skulle anses tala för att föremålet tillförts av fastighetsägaren.<sup>27</sup> Westerlinds uppfattning verkar ha grundats på LB:s exempel om elmätare i JB-förslaget 1947. Härav kan Westerlind ha dragit slutsatsen att elmätarna kunde anses tillförda av elleverantören eftersom de anbragts i *primärt* elleverantörens intresse och att någon *egentlig hyra inte utgick*. LB hade emellertid inledningsvis i frågan endast anfört följande:

”I första hand avses härmed sådana fall, då ett annat rättsförhållande än nyttjanderätt ligger till grund för åtgärden. Det kan t.ex. vara fråga om en födorådstagare, som anskaffat en kamin till sin i födorådet ingående bostad, eller ett elektricitetsverk, som uppsatt mätapparater i en fastighet.”<sup>28</sup>

Efter att därefter ha anfört att det var enkelt att konstatera att separationsregeln var tillämplig när en nyttjanderättshavare eller annan anbragt av denne själv inhyrd egendom, uttalade LB vidare:

<sup>25</sup> Strömgren P., Tillbehör och accession, 2012, s. 344 f.

<sup>26</sup> Westerlind, s. 171 f. not 43.

<sup>27</sup> Westerlind, s. 169.

<sup>28</sup> SOU 1947:38, s. 106.

”Om det däremot är fastighetsägaren själv, som hyrt föremålet, blir frågan mera invecklad. Stundom måste det anses vara uthyraren, som tillfört fastigheten föremålet, och detta kan då ej bli tillbehör. Så är händelsen, när föremålet tillförts fastigheten i uthyrarens intresse. Ett exempel härpå har redan berörts i det föregående, nämligen mätapparater, som mot hyra installerats av ett elektricitetsverk.”<sup>29</sup>

Enligt LB:s uttalande skulle, i motsats till Westerlinds tolkning av uttalandet, uttagande av hyra, med symboliskt eller inte symboliskt belopp, *inte* utesluta att föremålet tillförts av annan än fastighetsägaren. Hur det ur exemplet kunde utläsas något resonemang om primärt intresse är oklart, om det nu var det som Westerlind avsåg. I själva verket anfördes ju att föremålet ska anses ha tillförts av uthyraren om föremålet tillförts i uthyrarens intresse, och inte först vid uthyrarens exklusiva eller primära intresse.

Westerlind fick i uppdrag att vidarebereda 1960 års JB-förslag,<sup>30</sup> vilket i dessa delar anslöt sig till 1947 års förslag. Westerlind föreslog beträffande industritillbehören att även transportfordon skulle kunna ingå,<sup>31</sup> något som senare inte infördes, men uttalade i anledning härav om tillförandebegreppet bl.a. följande:

”Termen tillföra ägde i enlighet med beredningsförslagets allmänna inställning till tillbehörsbegreppet städe en rent konkret innebörd; enligt sagda förslag erfordrades ju – också för mobila ting – inte bara ändamålsgemenskap utan även ett yttre samband för att föremålen skulle få karaktär av byggnadstillbehör. Byggnaden skulle enligt 2 § ha blivit ’försedd’ med föremålen; dessa skulle, såsom det i förtydligande syfte uttrycktes i motiven, ha anbringats i ett sådant samband med byggnaden, som motsvarade föremålens ändamålsgemenskap med denna. [Fotnotshänvisning till SOU 1947:38, s. 95.] När nu jordabalksutredningen ... i fråga om industritillbehören inte uppställer något direkt krav på yttre samband med fastigheten för att ett tillbehörsförhållande skall konstitueras, får ordet tillföra därvidlag en mera abstrakt tydning. Termen i fråga indicerar här liksom i 1 § andra stycket [dvs. jordabalksutredningens förslag om industritillbehör], att föremålen infogats såsom element i den industriella verksamheten på sätt grundregeln i 1 § andra stycket kräver.”<sup>32</sup>

Här befattade sig förarbetena med tillförandebegreppets fysiska och funktionella tillhörighet till fastigheten, och inte med någon intressedistinktion. Något krav på att annan än fastighetsägaren i exklusivt eller primärt eget intresse anbragt föremålet och att mer än symbolisk hyra inte skulle få utgå för att det skulle anses vara tillfört annan än fastighetsägaren uppställdes således inte ens motivvis av LB eller Jordabalksutredningen. Något motsvarande resonemang återfinns inte heller i 1966 eller 1970 års propositioner. Av departementschefens uppfattning om mjölk tankarna i 1970 års proposi-

<sup>29</sup> SOU 1947:38, s. 107.

<sup>30</sup> SOU 1960:24–26, Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I–III.

<sup>31</sup> SOU 1963:55, Reviderat förslag till jordabalk m.m. avgivet av särskild utredningsman, s. 237 ff.

<sup>32</sup> SOU 1963:55, s. 344.

tion synes man snarast kunna dra slutsatsen att ett anbringande som skett i båda parterns intresse, eventuellt mot en hyra, inte utesluter att föremålet kan anses ha tillförts av annan än fastighetsägaren, leverantören.

Westerlind drog alltså slutsatser av lagstiftarens kortfattade exempel, vilka är svåra att utläsa ur exemplen. Termen intresse hade dock en bakgrund i rättspraxis redan från tiden dessförinnan. I NJA 1933 s. 447 hade en hyresgäst som drev ett bageri i lokalen monterat in en bakugn köpt med äganderättsförbehåll. När hyresgästen tio år senare avflyttade, utan att ha slutligt reglerat köpeskillingen, gjorde säljaren anspråk på ugnen. Rådhusrättens domskäl, vilka fastställdes av hovrätten och HD, kan sammanfattas i enlighet med följande. Ugnen var av sådan karaktär att det kunde utgöra ett byggnadstillbehör. Eftersom ugnen tillförts av hyresgästen i hyresgästens eget intresse, ugnen kunde skiljas från fastigheten utan väsentlig skada på denna, och säljaren hade gjort anspråk på ugnen kort tid efter hyresgästens avflyttning, skulle säljaren ha rätt att utfå ugnen. Hyresvärden, som var fastighetsägare, förpliktades att låta säljaren få avlägsna ugnen mot säljarens säkerhetsställda förpliktelse att återställa lokalen i ursprungsskick, eller att utge den resterande köpeskillingen. Här angavs alltså bland förutsättningarna för separationsrätt att ugnen tillförts fastigheten *av hyresgästen i hyresgästens eget intresse*.

Ett tillförande som utgör mer än ett obetydligt ingrepp på fastigheten fordrar i allmänhet fastighetsägarens samtycke. Vid sådana tillföranden skulle alltså rättsordningen förutsätta fastighetsägarens samtycke, och vid ett samtycke borde man alltid kunna presumera att tillförandet skett åtminstone i överensstämmelse med fastighetsägarens intresse. Om man skulle välja att uppfatta förarbetena så att separationsregeln skulle vara tillämplig endast när tillförandet skett exklusivt eller primärt i annan än fastighetsägarens intresse, skulle endast de fall kvalificera sig när något hörande med fastighetsägaren inte skett innan tillförandet. Stödet för en sådan uppfattning är svagt. Ett tillförande som utgör mera än ett obetydligt ingrepp skulle regelmässigt utgöra ett kontraktsbrott och ett intrång i fastighetsägarens rättssfär, och vanligen ett väsentligt sådant.<sup>33</sup> I de flesta fall skulle, med en sådan tolkning, separationsregeln vara tillämplig endast när annan än fastighetsägaren *olovligen* anbringat ett föremål på fastigheten. Samma slutresultat förefaller uppstå med tillämpning av kriteriet *vem som*

<sup>33</sup> Jfr NJA 2015 s. 566, rubriken: "Bostadsrättslavare har installerat en braskamin i sin lägenhet genom att ansluta den till en kanal i den skorstensstock som går igenom lägenheten. Det har ansetts att kanalen inte är en del av bostadsrättslavarnas lägenhet och att de därmed inte hade rätt att ansluta kaminen till denna."; domskälen, p. 18: "[Bostadsrättslavarna] har genom att ansluta kaminen till ventilationskanalen vidtagit en olovlig åtgärd i föreningens fasta egendom. Föreningens ansökan om särskild handräckning ska därför bifallas."

*bestämt* att föremålet ska anbringas.<sup>34</sup> En mera nyanserad bedömning måste därför ske.

Sannolikt döljer sig i termen intresse en tanke om *för vems räkning* tillförandet har skett, dvs. ett grundläggande tema i person- och avtalsrätt. Denna tanke kommer inte till något direkt uttryck i förarbetena till den nuvarande fastighetsregleringen, men kan skönjas i förarbetenas exempel och i rättspraxis, och stöds av en relativt utbredd uppfattning i litteraturen.<sup>35</sup> HD uppmärksammade emellertid intresseteorin i både NJA 2014 s. 35 (Spannmålstorken), p. 12–14, och NJA 2015 s. 961 (Teleledningarna), p. 10–13. I båda fallen noterades att bakom den eventuellt döljer sig frågan om för vems räkning som tillförandet har skett. I 2014 års fall prövades för vems räkning tillförande skett men i 2015 års fall användes vid prövningen intressebegreppet.

Göran Almgren har analyserat de tre ovan anförda fallen från 1980-talet (NJA 1982 s. 773, NJA 1984 s. 562 och NJA 1985 s. 365) och därvid dragit följande slutsatser:<sup>36</sup>

”Avgörande blir här om A kan anses ha slutit avtalen helt för egen eller för båda makarnas räkning. I det senare följer av grunderna för 53 § 2 st. kommissionslagen [1914 års lag; numera 23 § 2 st. kommissionslagen (2009:865)] att B blir samägare till huset, som därigenom blir fastighetstillbehör.

[– – –]

Slutligen må beröras det fallet att A är lagfaren ägare till den obebyggda fastigheten och att någon dold samäganderätt inte föreligger.

Om A eller B sluter avtalen om byggnaden i eget namn men för bådass räkning eller om A och B gemensamt sluter avtalen, blir byggnaden inte fastighetstillbehör. Först om inkongruensen i äganderättsförhållandena upphör genom att A formligt överläter en andel i fastigheten till B, blir byggnaden tillbehör till fastigheten.”<sup>37</sup>

Almgren konstaterar således att det avgörande är för vems räkning ett föremål har tillförts fastigheten. Det kan tyckas vara en enkel och tilltalande lösning, men den kan inte ge klara besked i alla olika situationer. Med stöd i de ovan anförda, mycket kortfattade, lagförarbetsuttalandena om föremål tillförda i uthyrarens intresse och NJA 1933 s. 447 har det som

<sup>34</sup> Jfr Grauers, s. 96, och Persson A. H., Förbehållsklausuler. En studie om en säkerhetsrätts nuvarande och framtida ställning, 1998, s. 349.

<sup>35</sup> Almgren G., Ett spörsmål om fastighetstillbehör, Fskr Bertil Bengtsson, 1993, s. 44 f. Möller M., Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag, Mskr Sten Hillert, 2002, s. 214 och 234 f. samt Strömgren, s. 344.

<sup>36</sup> Avgörandena, liksom Almgrens analys, rör förhållanden där makar eller sambor har något slags relation till fastighet och föremål. Detta innebär inte att några andra regler för fastighetstillbehörsbedömningen skulle gälla. Fallen rör överlåtelser mellan makarna eller mellan en make och annan, och exekutiva åtgärder riktade mot fastigheten, och påverkas således inte av bodelningsregler (och i dessa fall inte heller av exekutionspresumtioner eller s.k. indragning).

<sup>37</sup> Almgren, Fskr Bengtsson, s. 44 f., med här fogade förtydliganden.

sagt funnits en tendens att läsa in ett djupare förklaringsvärde i termen intresse.<sup>38</sup> Om det skulle vara så att det bara är fråga om att avgöra för vems räkning som tillförandet skett, konstaterar Strömgren att intresseteorin dräneras på det mesta av sitt innehåll.<sup>39</sup> Här får jag hålla med, särskilt om man med intresseteorin menar Westerlinds uppfattning. Av rättspraxis står det hur som helst klart att tillföraren inte behöver ha det exklusiva eller primära intresset av ett tillförande, varför Westerlinds troliga tolkning av intressebegreppet inte har överlevt. I NJA 2015 s. 961, p. 25, konstaterade HD att den aktuella bostadsrättsföreningen hade ett intresse av att de boende anslöts till telenätet men fann att detta intresse var av underordnad betydelse. Vid tidpunkten för tillförandet, 1970, kan ledningsburen kommunikationsmöjlighet i hemmet i Sverige antas ha uppfattats som ett grundläggande behov ("basic need"), men trots det skulle inte detta intresse anses vara det övervägande. I delägarfall skulle delägaren alltid kunna ha ett intresse, dels av att kunna nyttja föremålet som delägare av föremålet, t.ex. en villa, dels av att föremålets tillförande kan höja fastighetsvärdet, särskilt om föremålet blir del av fastigheten.

Praxis spretar alltså något rörande valet mellan intresse och räkning. Det uppställs i fastighetsdelägarfall en presumtion om att ett tillförande av en av delägarna har skett för alla delägares räkning även utan en fullmakt för delägaren, men en intresseprövning ska ske, som kanske är något annat än en prövning av för vems räkning som ett tillförande har skett.

## 5. Intresseprövningen

Intresseteorin lever alltså kvar, men det räcker med en lägre grad av intresse hos den som inte är fastighetsägare för att föremålet inte ska utgöra del av fastigheten. Intressebedömningen ska sannolikt grundas på de förhållanden som förelåg vid tidpunkten för tillförandet, för annars skulle äganderätten efter tillförandet helt osynligt kunna växla mellan parterna. Detsamma verkar vara fallet vid dold äganderätt.<sup>40</sup>

Intressebedömningen ska som sagt kanske uppfattas vara liktydigt med för vems räkning tillförandet har skett. Vid bedömningen av för vems räkning ett handlande skett är den handlandes avsikt avgörande. Den handlandes avsikt är naturligtvis inte liktydigt med den handlandes nu påstådda avsikt, utan bedömningen ska grundas på hur förhållandena objektivt kan utläsas

<sup>38</sup> Se närmare Möller, Mskr Hillert, s. 234 f, och Strömgren, s. 342 ff.

<sup>39</sup> Strömgren, s. 344 och 354 f.

<sup>40</sup> Jfr NJA 2001 s. 142: "De krav som uppställs för att en familjerättslig dold samäganderätt skall godtas är att egendomen inköpts för gemensamt bruk, att den make eller sambo som inte utåt framträder som ägare har lämnat ett ekonomiskt bidrag till köpet ...".

vid tidpunkten för handlandet. Om exempelvis den handlande påstår att handlandet varit för egen räkning, men detta handlande överensstämmer med ett uppdrag som den handlande fått från någon annan, kan den handlandes påstående ifrågasättas, jfr 20 § 2 st. kommissionslagen (2009:865).<sup>41</sup> Till detta kommer också annat som kan påverka resultatet, såsom den handlandes eventuellt bristande behörighet att företräda annan.

I NJA 2015 s. 961, p. 12, uppräknade HD, på ett icke uttömmande sätt, faktorer att beakta vid intresseprövningen: "Omständigheter som kan beaktas vid intresseprövningen är vem som fattat beslut om att ett föremål ska tillföras en fastighet, vem som burit kostnaderna för föremålet, vem som har nyttan av föremålet, vem som ansvarar för drift och underhåll samt vad som åsyftats i fråga om ägandet. Vem som rent faktiskt ombesörjt själva anbringandet är av underordnad betydelse." Detta är utan tvekan omständigheter som är relevanta också vid en bedömning av för vems räkning något skett, när parterna inte visats ha gemensam avsikt. Här ska två av faktorerna, bekostandet respektive den åsyftade ägandeplaceringen, diskuteras.

Med bekostandet kan avses föremålets anskaffning eller föremålets anbringande. Att föremålet före tillförandet ska ägas av annan utgör enligt 2:4 JB en grundförutsättning för att föremålet inte ska anses bli tillbehör. Ofta är det inte fråga om ett färdigt föremål, utan om byggnadsmaterial, som sedermera bildar en enhet som kanske kan betraktas som ett föremål. Om då kostnaden för detta material betalas av fastighetsägaren innan tillförandet kanske separationsregeln inte ska anses vara tillämplig. Själva anbringandet kostar oftast något. Om det är någon annan än fastighetsägaren som bekostat detta, talar detta för att separationsregeln ska vara tillämplig. I det citerade avsnittet i 2015 års fall anges kategoriskt att vem som faktiskt ombesörjt själva anbringandet är av underordnad betydelse. I de fall där någon kostnad inte kan hänföras till själva anbringandet borde i stället detta kunna vara en faktor. Så kan tänkas när en privatperson eller en föreningsmedlem anbringat föremålet.

Uttrycket "vad som åsyftats i fråga om ägandet" kan tolkas innebära att båda parterna skulle ha tänkt samma om placeringen av ägandet. Om det vore så att båda parterna åsyftat detsamma, skulle det vid en prövning på grundval av för vems räkning handlandet skett denna omständighet vara den ensamt avgörande, i enlighet med avtalstolkningsprincipen om den gemensamma partsavsiktens företräde. Det kan svårligen tänkas att intresseprövningen skulle kunna ändra på denna princip. Sannolikt avsågs därför situationer som inte matchar med denna princip. Parterna kanske hade

<sup>41</sup> Har kommissionären efter det att kommissionsuppdraget togs emot ingått ett avtal som skulle duga som utförande av uppdraget, får det redovisade priset inte vara mindre förmånligt för kommittenten än priset i detta avtal. Detta gäller dock inte om kommissionären visar att det avtalet inte har ingåtts med anledning av kommittentens uppdrag.

en gemensam partsavsikt avseende ägandet, men den handlande tänkte annorlunda vid tidpunkten för handlandet. Parterna kanske aldrig hade någon gemensam partsavsikt avseende ägandet, men vardera partens avsikt kan ändå vara av betydelse, jfr bl.a. 6 § 2 st. lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område och tolkningsnormer som dolusregeln, culparegeln och oklarhetsregeln. Troligen råder alltså inte någon konflikt mellan intresseprövningen och den gemensamma partsavsiktens företräde.

De övriga av HD uppräknade faktorerna kan problematiseras i detalj. – Vem, om inte just den som rent faktiskt ombesörjt själva anbringandet, kan anses ha fattat beslut om att ett föremål ska tillföras en fastighet? Är ”nyttan” liktydigt med exklusiv eller huvudsaklig nytta? Vem av parterna har *inte* nyttan av ett föremål vid tidpunkten för tillförandet? Vad avses med att någon ”ansvarar” för drift och underhåll? Avses endast inbördes fördelning mellan parterna eller även ett potentiellt grannelags- eller miljöansvar mot tredje man? – Detta är av utrymmesskäl inte platsen för sådana fördjupningar.

## 6. Framtiden

Vilka föremål som tillhör en fastighet är svårare att avgöra med ledning av synintryck än var fastighetsgränserna går, eftersom gränserna i alla fall kan utredas med hjälp av registrerade eller arkiverade uppgifter i kombination med gränsmärken. När man väl förstår hur komplex inkongruensfrågan är, vill man kanske förenkla reglerna, men risken kan vara att andra problem skapas. Skulle man välja att växla till synintrycket som huvudprincip, skulle man samtidigt välja att bortse från grundläggande rättsprinciper som rättssubjektivitet och äganderätt, vilket vore ett steg tillbaka. Av HD:s praxis från förr och nu framgår att synintrycket inte får genomslag när saken ställs på sin spets. HD:s uppställande av en presumtion om att en delägare tillför egendom för samtliga delägars räkning, som för övrigt är en sund och verklighetsförankrad presumtionsregel, förändrar inte detta.

Sannolikt lär inkongruensproblemet bestå under lång tid. I framtiden kan tekniken tänkas bidra med identifiering och separatregistrering av byggnader och andra lätt synliga anläggningar. Det kan övervägas huruvida sådan separatregistrering bör kunna läggas till grund för separatöverlåtelse och separatbelåning av tillbehören. Att industritillbehör rättsligt kan frigöras från fastigheten, jfr 2:3 2 p. och 24:1 JB, Lösörekommitténs förslag om införande



av avtalsprincipen för överlåtelse och registrering för pantsättning,<sup>42</sup> liksom Kapstadskonventionens införlivande,<sup>43</sup> kan anses tala i den riktningen.

Nu krävs antingen att tillbehören av ägaren eller i ett exekutivt förfarande fysiskt skiljs från fastigheten, eller ett fastighetsbildningsbeslut om avskiljande i rättslig mening, för att tillbehör ska anses frigjorda från fastigheten, jfr 2:7 1 st. 1 resp. 2 JB. För närvarande kräver verksam panträtt att pantsätaren tar tillbehöret i sin besittning och bibehåller denna.<sup>44</sup> För överlåtelse av tillbehör på annans mark är överlåtelseavtalet tillräckligt för sakrättsverkan, även om det är fråga om säkerhetsöverlåtelse.<sup>45</sup> Men om överlåtaren också äger fastigheten följer av traditionsprincipen att överlåtaren i tillräcklig grad måste avskäras från sin rådighet över tillbehöret.<sup>46</sup> I dessa fall kräver detta mest sannolikt att tillbehöret lösgörs från fastigheten, 2:7 JB, och därefter flyttas ur överlåtarens rådighet. Det ska dock inte uteslutas att ett annat slags fysiskt avskärande av rådighet kan anses godtagbart i framtiden, t.ex. uppgivande av nycklar, men mest sannolikt kommer ett rättsligt avskärande inte att accepteras.<sup>47</sup>

För att möjliggöra separatbelåning och separatöverlåtelse krävs därför reformer. Ett sådant reformbehov finns inte för privatpersoner men i affärsverksamhet kan ökade belåningsmöjligheter vara eftersträfvansvärda. För egen del förespråkar jag dock inte en sådan ordning. Visserligen skulle transparens kunna åstadkommas genom fastighetsregistret, men samtidigt skulle ett ianspråktagande av tillbehören genom exekutiva åtgärder leda till antingen ett uppsplittrat ägande, något som i sig kan antas sänka fastighets- och tillbehörsvärdena, eller till nedmontering och bortforslande av tillbehör som inte är lämpade för detta. Idag är av dessa skäl separatutmätning av tillbehör inte möjligt, 4:6 2 st. utsökningsbalken. Därtill kommer svårigheterna med att registrera allt som finns på fastigheter, innefattande byggnadstillbehör, vilket leder till att fullständig transparens ändå inte kan upprätthållas.

<sup>42</sup> SOU 2015:18, Lösöre köp och registerpant. Industritillbehör som omvandlats till lös egendom blir inte lösöre, såvida de inte har den karaktären, jfr NJA 1997 s. 660. Byggnader och andra fasta anläggningar på annans mark räknas inte heller till lösöre, SOU 2015:18, s. 175.

<sup>43</sup> Se blankettlagen (2015:860) om internationella säkerhetsrätter i lösa saker. Konventionen möjliggör säkerhetsrätt bl.a. i inmonterade flygplansmotorer, genom pantförskrivning, säkerhetsöverlåtelse, äganderättsförbehåll och leasing.

<sup>44</sup> NJA 1954 s. 455, rörande pantsättning av byggnad på ofri grund.

<sup>45</sup> NJA 1952 s. 407.

<sup>46</sup> NJA 1997 s. 660.

<sup>47</sup> Jfr NJA 2007 s. 413 och NJA 2008 s. 684.

