



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Vårterminen 2017

Examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Tillförarprövningen enligt 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB

Ett spörsmål av och om intresse

The scope of the general exemption rule stipulated in
Chapter 2, Section 4 of the Swedish Land Code

Författare: Erik Andersson

Handledare: Universitetslektor Peter Strömgren



Innehållsförteckning

FÖRKORTNINGAR	6
1 INLEDNING	8
1.1 BAKGRUND OCH SYFTE	8
1.2 METOD OCH MATERIAL	10
1.2.1 DEN RÄTTSDOGMATISKA METODEN OCH DESS MATERIAL	10
1.2.2 SÄRSKILT OM FÖRARBESETS STÄLLNING I SVENSK RÄTT	11
1.3 AVGRÄNSNINGAR	12
1.4 DISPOSITION	13
1.5 TERMINOLOGISKA VAL	13
2 GRUNDLÄGGANDE OM TILLBEHÖRSREGLERINGEN	15
2.1 INTRODUKTION	15
2.1.1 KORTFATTAD HISTORISK BAKGRUND	15
2.1.2 FAST EGENDOM OCH FASTIGHETER	15
2.2 TILLBEHÖRSKATEGORIerna	17
2.2.1 ALLMÄNT OM TILLBEHÖRSKATEGORIerna	17
2.2.2 ALLMÄNNA FASTIGHETSTILLBEHÖR	17
2.2.3 BYGGNADSTILLBEHÖR	18
2.2.4 INDUSTRI TILLBEHÖR	20
3 DEN TYSTA HUVUDREGLN SAMT SPECIFIKA UNDANTAG	22
3.1 INLEDNING	22
3.2 DEN UNDERFÖRSTÅDDA HUVUDREGLN OCH DESS VERKNINGAR	23
3.2.1 ”DET SOM OBJEKTIVT FRAMSTÅR SOM TILLBEHÖR UTGÖR ÄVEN SÅDANT TILLBEHÖR”	23
3.2.2 VERKAN AV TILLBEHÖRSEGENSKAP	24
3.2.2.1 Sakrättsliga verkningar	24
3.2.2.2 Obligationsrättsliga verkningar	25
3.3 SPECIFIKA UNDANTAGSREGLER	27
3.3.1 ALLMÄNT	27
3.3.2 SÄRSKILDA UNDANTAGSREGLER – INDUSTRI TILLBEHÖR OCH HYPOTEKSEGENDOM	27

4 DET GENERELLA UNDANTAGETS URSPRUNG OCH FRAMVÄXT **30**

4.1 INLEDNING	30
4.2 INTRESSETEORINS URSPRUNG	30
4.2.1 1895 ÅRS LAG – ”EMOT ENVAR GÄLLANDE GRUND”	30
4.2.2 LUNDSTEDTS INTRESSERESONEMANG	32
4.2.3 ETT FÖRSTA AVTRYCK I PRAXIS – NJA 1933 s. 447	33
4.3 DET GENERELLA UNDANTAGETS TILLKOMST I NUVARANDE FORM – 1966 ÅRS LAG	35
4.3.1 INLEDNING	35
4.3.2 DET GENERELLA UNDANTAGETS BEHANDLING I FÖRARBETENA TILL 1966 ÅRS LAG	35
4.3.2.1 Motiveringen av undantagsregeln	35
4.3.2.2 Särskilt om behandlingen av äganderättsförbehåll	36
4.3.2.3 När är ett föremål tillfört – och av vem?	37
4.3.2.4 Analys av elmätar-exemplet	39
4.3.3 UNDANTAGET TILL UNDANTAGET – ”I SAMME ÄGARES HAND”	41
4.3.3.1 Allmänt	41
4.3.3.2 Uppkomst av ägarkongruens – fastighetsägarens förvärv	41
4.3.3.3 Förhållandet till det generella undantaget	42
4.4 ÖVERFÖRINGEN TILL JORDABALKEN	44
4.4.1 FRAMSTÄLLNINGEN FRÅN SMR	44
4.4.2 DEPARTEMENTSCHEFENS BEDÖMNING AV MJÖLKTANKARNAS TILLBEHÖRSSTATUS	45
4.4.3 ANALYS AV DEPARTEMENTSCHEFENS UTTALANDEN	47
4.5 SAMMANFATTNING	49

5 PRECISERING AV BEGREPPET ”FASTIGHETSÄGAREN” **51**

5.1 INLEDNING	51
5.2 ”NYTTJANDERÄTTSHAVARE ELLER ANNAN ÄN FASTIGHETSÄGAREN”	51
5.3 BEGREPPET ”FASTIGHETSÄGAREN”	52
5.3.1 SAMÄGANDERÄTTSFALLEN	52
5.3.2 BOLAGSFALLEN	55
5.4 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER	56

6 EN INTRESSETEORI PÅ AVVÄGAR? **58**

6.1 INLEDNING	58
6.2 DEN LAGFÄSTA (SJÖSAKRÄTTSLIGA) INTRESSEREGELN	58

6.3 TILLFÖRARPRÖVNINGENS BEHANDLING I DOKTRIN	59
6.4 FRÅN INTRESSE TILL RÄKNING – EN INTRESSETEORI PÅ AVVÄGAR?	63
6.4.1 HANDLANDE FÖR EGEN ELLER ANNANS RÄKNING – REGLER OCH PRINCIPER	63
6.4.2 ANSKAFFANDE ELLER ANBRINGANDE?	64
6.4.2.1 Anskaffande	64
6.4.2.2 Alternativt fokus – för vems räkning har föremålet anbringats?	66
6.5 SAMMANFATTNING	67
<u>7 TILLFÖRARPRÖVNINGEN I TVÅ NYTILLKOMNA RÄTTSFALL</u>	<u>69</u>
7.1 INLEDNING	69
7.2 NJA 2014 s. 35	69
7.2.1 KORT OM TVISTEN SAMT PARTERNAS TALAN	69
7.2.2 HÖGSTA DOMSTOLENS DOMSKÄL (MAJORITETEN)	70
7.2.3 ANALYS AV MAJORITETENS DOMSKÄL	72
7.2.3.1 Domstolens huvudsakliga ställningstaganden	72
7.2.3.2 Tillförarprövningen	73
7.2.3.3 Avslutande anmärkningar	77
7.3 NJA 2015 s. 961 – ”TELELEDNINGSFALLET”	77
7.3.1 KORT OM TVISTEN, PARTERNAS TALAN OCH UNDERRÄTTSDOMARNA	77
7.3.2 HÖGSTA DOMSTOLENS DOMSKÄL	79
7.3.3 ANALYS	79
7.3.3.1 Inledning – en klarare ställning för intresseteorin?	79
7.3.3.2 Betydelsen av åsyftad äganderätt	80
7.3.3.3 ”Intresse såsom ett affärsdrivande verk”	82
7.3.3.4 Tillförarprövningen – en helhetsbedömning?	83
7.3.3.5 Intresseavvägningen	83
7.3.4 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER	86
<u>8 TILLFÖRARPRÖVNINGEN DE LEGE LATA</u>	<u>87</u>
8.1 INLEDNING	87
8.2 DET GENERELLA UNDANTAGETS TILLÄMPNINGSSOMRÅDE – SAMMANFATTNING	87
8.2.1 ALLMÄNT OM TILLFÖRARPRÖVNINGEN OCH SÄRSKILT OM RELEVANTA INTRESSEN	87
8.2.2 OM INTRESSEAVVÄGNINGEN	89
8.2.3 SÄRSKILT OM SAMÄGDA FASTIGHETER	89

8.3 AVSLUTANDE ORD OM DET GENERELLA UNDANTAGET	90
<u>9 EXKURS – ACCESSIONSFÅNGET OCH 2 KAP. 4 § JB</u>	<u>91</u>
9.1 INLEDNING	91
9.2 ACCESSION AVSEENDE FAST EGENDOM	91
9.2.1 ALLMÄNT OM ACCESSIONSFÅNGET	91
9.2.2 NÄR SKER ETT ACCESSIONSFÅNG?	93
9.2.2.1 Överblick av (eventuellt) övergångsmotiverande omständigheter	93
9.2.2.2 Etablerandet av ”väsentlig värdeförstöring” som centralt kriterium	94
9.2.3 EN ACCESSIONSNÄRA FÖRETEELSE – DET TYSTA PRESUMERADE FÖRVÄRVET	96
9.2.4 EN ACCESSIONSLÄRA I UTVECKLING? OM NJA 2015 S. 961	98
9.2.4.1 Högsta domstolens uttalanden om accessionsfånget	98
9.2.4.2 Analys av domen – accessionsbedömningen de lege lata	100
9.3 FÖRHÅLLET MELLAN ACCESSIONSLÄRAN OCH 2 KAP. 4 § JB	101
<u>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</u>	<u>103</u>

Förkortningar

1895 års lag	Lag den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra
1966 års lag	Lag (1966:453) om vad som är fast egendom
DepC	departementschefen
f	och följande sida
ff	och följande sidor
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätt
JB	Jordabalken (1972:994)
JT	Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet
KomL	Kommissionslagen (2009:865)
LB	Lagberedningen
NJA	Nytt juridiskt arkiv. Avdelning I
NJA II	Nytt juridiskt arkiv. Avdelning II
Prop.	Proposition
RH	Rättsfall från hovrätterna
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SjöL	Sjölagen (1994:1009)
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk juristtidning
TfR	Tidsskrift for Rettsvitenskap

1 Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Genom reglerna i jordabalkens (JB:s) andra kapitel klarläggs gränsen mellan vad som utgör fast respektive lös egendom. Vad reglerna närmare bestämt avgör är vad som hör till fastigheten såsom fysiska tillbehör till denna. Gränsdragningen, och således tillbehörsfrågan, är av särskild betydelse vid fastställandet av vad som ingått vid en fastighetsförsäljning samt för frågan om vad som utgör objekt för panträtten vid en pantsättning av fastigheten, men är även av intresse i andra rättsliga sammanhang.¹

I motiven till såväl den nuvarande tillbehörsregleringen som dess föregångare framhålls särskilt vikten av att nämnda gränsdragning är tydlig.² Trots detta har jag, och garanterat många juriststudenter med mig, lämnat seminarium efter seminarium där regleringen behandlats med betydligt fler frågor än svar. Reglerna är notoriskt svårtillgängliga.³

En fråga av särskilt intresse, som återkommande gäckat mig och mina medstudenter, är tillämpningsområdet för den undantagsregel som stadgas i 2 kap. 4 § st. 1. p. 1 första ledet JB. Enligt stadgandet undgår föremål som tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren att hör till fastigheten som tillbehör till denna. För att veta om regeln är tillämplig måste man således klargöra vem som i regelns mening anses ha tillfört föremålet i fråga. Hur en sådan ”tillförarprövning” närmare ska utföras har varit föremål för behandling i såväl lagförarbeten som doktrin medan klargörande domstolspraxis länge lyst med sin frånvaro. Högsta domstolen (HD) kom dock att behandla frågan i två relativt färskt avgöranden.⁴ I en kommentar till domen i det senare avgörandet har uttalats att ”dammluckor för framgångsrika separationsrättsanspråk på vid gavel öppnats för leasegivare, avbetalningssäljare, kommittenter, konsignanter och andra löseghedsfinansiärer för samtliga tillbehörsslag i 2 kap. JB”⁵, om en viss tolkning av

¹ Jfr Grauers, Fastighetsköp s. 80 och Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 157.

² Se Undén, Svensk sakrätt II s. 28 f och t.ex. NJA II 1966 s. 3 f. I förarbetena till 1895 års lag framhålls tydlighet som varandes av närmast större vikt än vikten av var exakt gränsen drogs, se Undén, Svensk sakrätt II s. 28 f.

³ Se exempelvis Adlercreutz, Ägarförbehållet som kreditsäkringsmedel s. 8 ff, Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 36 samt Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 157.

⁴ NJA 2014 s. 35 samt NJA 2015 s. 961.

⁵ Möller, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 610.

domskälen skulle vara riktig.⁶ En sådan ordning skulle vara i strid med vad som allmänt antagits gälla, samt bl.a. resultera i att underlaget för fastighetspant urholkas på ett sätt som varken varit avsett eller kunnat förutspås. Tillförarprövningen, och därmed frågan om undantagsregelns ("det generella undantaget") tillämpningsområde, är således av såväl intresse som aktualitet.

Det huvudsakliga syftet med detta arbete är att undersöka och analysera förutsättningarna för det generella undantagets tillämplighet, för att därigenom klargöra när ett föremål hör till en fastighet som tillhör till fastigheten. Då regeln för sin tillämplighet fordrar att det aktuella föremålet är tillfört av annan än fastighetsägaren kommer fokus naturligen att ligga på att utröna hur en sådan tillförarprövning ska genomföras. I sammanhanget är även av betydelse att klargöra föreliggande begränsningar av undantagsregelns tillämplighet. Om nämnda huvudsakliga syfte med arbetet istället översätts till två frågeställningar, varav den första utgör uppsatsens huvudsakliga frågeställning, så skulle de lyda på följande sätt:

- Under vilka förutsättningar är ett föremål tillfört av annan än fastighetsägaren enligt 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 första ledet JB?
- Hur begränsas det generella undantagets tillämplighet av 2 kap. 4 § st. 1. p. 1 andra ledet JB samt av allmänna regler om accession?

För att uppfylla ovan presenterade syfte kommer en genomgång med tillhörande analys av reglerna i jordabalkens andra kapitel att utföras, med starkt fokus på 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. Ett flertal mindre frågor kommer naturligen att uppkomma och behandlas vid utförandet av nämnda genomgång. I viss mindre mån sker en behandling av övriga förutsättningar som uppställs i andra kapitlet jordabalken för att ett föremål ska utgöra tillhör till en fastighet, samt av de rättsliga verkningarna av att sådan tillhörsegenskap inträder. Härigenom ges läsaren en gedigen överblick över jordabalkens andra kapitel och därmed en förståelse för den kontext i vilken undantagsregeln befinner sig, samt särskilt en klar bild av betydelsen av att det generella undantaget är respektive inte är tillämpligt.

⁶ Det måste dock poängteras att Möller själv inte ansluter sig till nämnda tolkning, utan menar att HD avsikt måste ha varit en annan, Möller, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 610.

1.2 Metod och material

1.2.1 Den rättsdogmatiska metoden och dess material

Vid arbetet med att uppfylla ovan presenterade syfte kommer den rättsdogmatiska metoden⁷ att nyttjas.⁸ Rättsdogmatikens huvuduppgifter är att beskriva, analysera och systematisera den gällande rätten.⁹ Det är således detta som utgör min huvuduppgift, beträffande de rättsliga frågor som aktualiseras genom mitt valda syfte. Mer konkret avser jag härmed åstadkomma en auktoritativ utsaga om gällande rätt.¹⁰ För det fall rättsläget anses vara oklart får dock utsagan närmast karaktär av en rekommendation om valet av en viss rättslig lösning eller tolkning.¹¹

Det material som främst är av intresse utifrån mitt valda angreppssätt är de rättskällor som domaren lägger till grund för sina avgöranden.¹² De auktoritativa rättskällorna utgörs främst av bindande författningar, förarbeten samt domstolsavgöranden av vägledande karaktär.¹³ Förarbetena till jordabalkens andra kapitel är av särskild vikt, då det här förekommer betydelsefulla uttalanden om de frågor vilka uppsatsen kretsar kring. De viktigaste lagförarbetena utgörs av SOU 1947:38, prop. 1966:24 samt prop. 1970:20, vilka utgör förarbeten till 2 kap. JB samt till dess närmaste föregångare, lagen (1966:453) om vad som är fast egendom (1966 års lag).¹⁴

Som angetts inledningsvis har rättspraxis som rört tillförarrekvisitet i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB varit sparsam, men två färskta avgörande, NJA 2014 s. 35 och NJA 2015 s. 961, från högsta instans finns numera att tillgå. Avsevärd vikt kommer att läggas vid att redogöra

⁷ Att beskriva rättsdogmatiken som just en ”metod” är inte nödvändigtvis helt korrekt. Olsen menar att det är mer rättvisande att istället klassificera rättsdogmatiken som en teori, då den anses innefatta ”ett komplett vetenskapligt program för perspektiv, frågeställning och delvis också metod”, Olsen, SvJT 2004 s. 121.

⁸ Ett kortare avsnitt med delvis rätthistoriska inslag innefattas dock även, se avsnitt 4.2. Den närmare innebörden av den rättsdogmatiska metoden är förenad med vissa oklarheter, se exempelvis Ekelöf m.fl. Rättegång I s. 90, Kleineman, Rättsdogmatisk metod s. 21 och Hellner, Metodproblem i rättsvetenskapen s. 23 f. Som påpekas av Olsen tycks metodens innebörd, åtminstone delvis, nästan vara axiomatisk, se Olsen, SvJT 2004 s. 106.

⁹ Se bl.a. Peczenik, Vad är rätt? s. 312 ff, Hellner, Metodproblem i rättsvetenskapen s. 22 ff, Agell, SvJT 2002 s. 246 och Sandgren, Vad är rättsvetenskap? s. 43. Se även Jareborg, SvJT 2004 s. 4, vilken här framhåller att rättsdogmatiken ”består i *rekonstruktion av rättssystem*”.

¹⁰ Jfr Olsen, SvJT 2004 s. 112.

¹¹ Jfr Olsen, SvJT 2004 s. 120 ff.

¹² Jfr Hellner, Metodproblem i rättsvetenskapen s. 22 f och Olsen, SvJT 2004 s. 118 f. Det är som huvudregel just domaren som rättsdogmatikern skriver för, och vars frågor rättsdogmatikern försöker besvara, se bl.a. Olsen, SvJT 2004 s. 113 och Peczenik, Vad är rätt? s. 312 ff.

¹³ Se exempelvis Hellner, Metodproblem i rättsvetenskapen s. 22 och Olsen, SvJT 2004 s. 119.

¹⁴ Hänvisningar sker dock i regel till NJA II i de fall då ett förarbetsuttalande finns återgivet där.

för samt analysera dessa rättsfall. Viss rättspraxis som på annat sätt berör innebörden av regeln ifråga kommer även att behandlas.

Den juridiska litteraturen är även den av stor betydelse.¹⁵ Då det generella undantaget har diskuterats relativt flitigt i den juridiska doktrinen kommer de synpunkter och argument som där framhållits att ägnas stor uppmärksamhet i den fortsatta framställningen. Därutöver läggs även viss vikt vid argument som framförts i ett par rättsutlåtanden som ingivits i samband med tvisten i NJA 2015 s. 961, då det i dessa rättsutlåtanden förekommer relativt långtgående analyser av just tillförarfrågan i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB.

1.2.2 Särskilt om förarbetets ställning i svensk rätt

Lagförarbetets ställning i svensk rätt bör kort beröras särskilt, dels med anledning av förarbetsuttalandenas centrala betydelse för uppsatsens inriktning, dels med anledning av den kritik som stundtals riktats mot vissa av dessa uttalanden.

Den svenska rätten karaktäriseras av utförliga lagförarbeten, där lagstiftaren räknar med att förarbetsuttalandena beaktas vid rättstillämpningen – i regel åläggs de även betydande vikt.¹⁶ När en departementschef i ett lagstiftningsärende gjort ett uttalande om hur en viss lagregel ska förstås får i regel uttalandet i praktiken en genomslagskraft motsvarande en uttrycklig lagregel, förutsatt att uttalandet är någorlunda tydligt.¹⁷ Lagförarbeten är dock till skillnad från lagtexten inte bindande.¹⁸

Hur stor betydelse som lagförarbeten åläggs varierar från rättsområde till rättsområde. På civilrättens område är ställningen stark.¹⁹ Detta torde i synnerhet gälla avseende

¹⁵ Jfr Jareborg, SvJT 2004 s. 6. Som framhålls av bl.a. Agell är betydelsen av nämnda litteratur avhängig styrkan i de argument som däri framförs, Agell, SvJT 2002 s. 245.

¹⁶ Se bl.a. Lind, Förarbeten som rättskälla, s. 301, Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning s. 358, Grönfors, SvJT 1960 s. 20 och Peczenik, Vad är rätt? s. 249 ff.

¹⁷ Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning s. 374. Strömholm anger dock vissa undantagsfall där sådan verkan inte uppnås, jfr 372 ff.

¹⁸ Peczenik, Vad är rätt? s. 250 och Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning s. 367. Peczenik anger att de *bör* åberopas som auktoritetsskäl, Strömholm att de "endast har anspråk på beaktande". Att lagförarbetsuttaladen beaktas har tidigare ofta motiverats med att de ansetts ge uttryck för lagstiftarens vilja, men av större vikt idag är att åtlydnad främjar förutsebarheten och att enhetlighet i rättskipningen kan uppnås innan rättspraxis hunnit växa fram, samt att de uttalanden som görs i förarbetena i regel framförs av människor som ägnat de aktuella frågorna avsevärd tid och omsorg och därför utgör "expertråd", se Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning s. 367 ff, Peczenik, Vad är rätt? s. 241 ff och Lind, Förarbeten som rättskälla s. 317. Se även Hessler, SvJT 1957 s. 241 ff.

¹⁹ Peczenik, Vad är rätt? s. 252.

förarbetena till jordabalken, vilka i stor utsträckning anses hålla mycket hög kvalitet.²⁰ Skarp kritik har dock riktats mot vissa uttalanden som gjorts gällande just dess andra kapitel.²¹ Rent allmänt tappar även lagförarbeten auktoritet med åldern.²² Strömholm anger att "[d]et torde vara allmänt erkänt, att motivuttalanden kan förlora sin giltighet genom att alltmer framstå som uttryck för övergivna samhällseliga värderingar."²³

1.3 Avgränsningar

Vid behandlingen av 2 kap. JB aktualiseras en uppsjö av komplicerade rättsliga frågor. I denna studie ligger starkt fokus på att mer ingående behandla ett av dessa frågor: räckvidden av undantagsregeln i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. I övrigt ger inte framställningen anspråk på fullständighet. Behandlingen av övriga frågor sker istället i den utsträckning som det anses vara av intresse utifrån ovan gjorda syftesval.

Studien begränsar sig vidare till frågan om när ett föremål utgör tillbehör till fast egendom. Under vilka förutsättningar lös egendom intar ställning som tillbehör till annan lös egendom kommer i princip inte att behandlas, bortsett från ett kortare avsnitt om när något utgör tillbehör till fartyg. När något utgör en beståndsdel till en fastighet eller en byggnad, vilket stundtals behandlas som en fråga separat från frågan om vad som utgör tillbehör till fastighet/byggnad, kommer även det att lämnas utanför den fortsatta framställningen.²⁴ En utförlig behandling av rättsläget de lege lata har prioriterats, varför synpunkter de lege ferenda i princip inte förekommer.

²⁰ Jfr Victorin, JT 1998-99 s. 193 samt Lagrådet i NJA II 1972 s. 7; jfr dock Lagrådet i NJA II 1966 s. 6 f, som dock främst rör industritillbehörsregleringen.

²¹ Se bl.a. Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 169 ff, Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 37 f, Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 213 ff. Se även Håstad, Skiljedom i frågan om virkestork s. 51 ff, där han i egenskap av skiljedomare väljer att frånga ett tydligt förarbetsuttalande från DepC avseende 2 kap JB.

²² Peczenik menar att (vissa) förarbeten *bör* beaktas som auktoritetsskäl, medan ålderdomliga sådana *får* beaktas, Peczenik, Vad är rätt? s. 252 f. Jfr Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning s. 364; se även Victorin s. 193. Victorin uttalar allmänt, men i samband med en diskussion om ett förarbetsuttalande till 2 kap. JB, att "[i] vart fall när förarbetsuttalanden har en mansålder på nacken bör *ratio* få triumfera över *auctoritas*.", Victorin, JT 1998-99 s. 196.

²³ Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning s. 364. Strömholm anger där även att det inte finns någon tumregel för när erforderligt åldrande inträffat, men att en stark indikator är att de i förarbetena uttryckta synpunkterna övergivits i praxis. Se även Håstad, Skiljedom i frågan om virkestork s. 51 f samt Grönfors, SvJT 1960 s. 12 ff.

²⁴ Se härom särskilt Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 188 ff. Jfr Strömberg, Tillbehör och accession s. 32 f samt 355 ff. Jensen anger att denna skillnad är viktig, särskilt då en beståndsdel enligt honom hör till fastigheten oavsett vem det är som tillfört föremålet, a a s. 188. Strömberg menar dock att tillförarfrågan är precis lika viktig avseende tillbehör som beståndsdelar, a a s. 359.

1.4 Disposition

Studien inleds i kapitel 2 med en kortfattad redogörelse för tillbehörsreglernas historiska bakgrund, samt en precisering av de för arbetet centrala begreppen ”fastighet” och ”fast egendom”. Därutöver sker en genomgång av de grundläggande tillbehörsreglerna 2 kap. 1–3 §§ JB. I kapitel 3 behandlas en viktig huvudregel på tillbehörsregleringens område, samt vissa specifika undantag från denna huvudregel. Även rättsverkningarna av att ett föremål utgör tillbehör till en fastighet behandlas här, med fokus på de sakrättsliga verkningarna av sådan tillbehörsegenskap. I kapitel 4, uppsatsens mest omfattande kapitel, presenteras undantagsregeln i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB, varefter regelns förarbeten redogörs för samt analyseras. Även innebörden av det ”undantag till undantaget” som stadgas i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 andra ledet JB behandlas kortfattat här. Dessförinnan görs en kort historisk tillbakablick där den så kallade intresseteorins ursprung klargörs. Innebörden av särskilt begreppet ”fastighetsägaren” i 2 kap. 4 § JB preciseras i kapitel 5. I kapitel 6 behandlas diskussionen i doktrin avseende det generella undantaget och dess tillämpningsområde. En redogörelse och analys av de uttalanden om 2 kap. 4 § JB som Högsta domstolen gör i NJA 2014 s. 35 och NJA 2015 s. 961 sker i kapitel 7, medan det generella undantagets tillämpningsområde sammanfattas i kapitel 8. Kapitel 8 innefattar även några korta avslutande ord om det generella undantaget. Arbetet avslutas i kapitel 9 med en behandling av accessionsfångets tillämpningsområde i fastighetsförhållande, samt av accessionslärans förhållande till 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB.

1.5 Terminologiska val

Det ämne som detta arbete berör är delvis präglad av en något svårtillgänglig terminologi, även för den läsare som har goda baskunskaper i såväl fastighetsrätt som sakrätt. Viktiga begrepp kommer därför att förklaras och förtydligas i den löpande texten. Vissa begrepp som är av grundläggande betydelse för den fortsatta framställningen förtjänar dock att tydliggöras särskilt redan nu.

Med ett ”potentiellt tillbehör” avses ett föremål som uppfyller kriterierna i antingen 2 kap. 1, 2 eller 3 §§ JB, och därmed *kan* utgöra ett fullvärdigt tillbehör till fastigheten. Föremålet har med andra ord potential att utgöra ett fullvärdigt tillbehör till fastigheten, vilket det utgör om också övriga förutsättningar för sådant tillbehörsinträde är uppfyllda. Som redan framgått ovan används stundtals beteckningen ”fullvärdigt tillbehör” för ett

föremål som de facto hör till fastigheten som tillbehör. Där föreligger således samtliga förutsättningar för sådan tillbehörsegenskap. Själva inträdet av ett föremåls egenskap av fullvärdigt tillbehör till en fastighet benämns i regel som ”inträde av tillbehörsegenskap”, men stundtals används den alternativa benämningen ”uppkomst av tillbehörsförhållande”. Därutöver används uttrycket ”ägarkongruens” vid ett flertal tillfällen. Att ”ägarkongruens” föreligger mellan en fastighet och ett föremål innebär att fastigheten och föremålet ägs av samma rättssubjekt. Det råder således överensstämmelse i äganderättshänseende objekten emellan. I uppsatsens senare delar nyttjas vidare termen ”alternativ/alternativa tillförare”. Härmed avses någon annan än fastighetsägaren som vid en prövning enligt 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB eventuellt kan anses utgöra tillförare av ett föremål av tillbehörskaraktär.

2 Grundläggande om tillbehörsregleringen

2.1 Introduktion

2.1.1 Kortfattad historisk bakgrund²⁵

Den första mer noggranna gränsdragningen mellan fast och lös egendom kom att införas genom lagen d. 24 maj 1895 ang. vad till fast egendom är att hänföra (1895 års lag).²⁶ Lagregleringen tillkom som en konsekvens av att den moderna fastighetskrediten då var på uppsving, vilket nödvändiggjorde en tydlig gränsdragning.²⁷ En sådan gränsdragning var nämligen av yttersta vikt för kreditväsendet, som behövde veta vad som utgjorde föremål för företagshypotek (vilket vid tidpunkten gick under benämningen företagsinteckning) och vad som istället ingick i underlaget för fastighetspanten.²⁸

1895 års lag var i kraft fram till år 1967, då den ersattes av 1966 års lag. Förändringen innebar inte någon genomgripande avvikelse från vad som redan gällde enligt 1895 års lag, utan lagen utgjorde till stor del en kodifiering av framväxt rättspraxis samt en formell bearbetning av gällande regler.²⁹ En särskild nyhet var dock införandet av industritillbehören som en särskild tillbehörskategori.³⁰ 1966 års lag flöt sedermera in i den nya jordabalk som trädde i kraft år 1972, utan att några större ändringar vidtogs. Därefter har inga förändringar vidtagits som är av särskilt nämnvärd betydelse för detta arbetes inriktning, och inte heller har någon mer allmän översyn av reglerna genomförts.³¹

2.1.2 Fast egendom och fastigheter

I tidigare avsnitt har begreppen fast egendom och fastighet använts vid ett antal tillfällen. Begreppens närmare innebörd framgår delvis av portalstadgandet i 1 kap. 1 § JB, vilket lyder: ”[f]ast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.” Motsatsvis följer att all egendom som inte utgör fast egendom utgör lös egendom. I bestämmelsens förarbeten klargörs att begreppet jord ska förstås i vidsträckt mening. Alla delar av jordytan som

²⁵ Se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 12 f för en utförligare redogörelse. För en mycket extensiv redogörelse, se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 7 ff.

²⁶ NJA II 1966 s. 1. 1734 års jordabalk innehöll inte några regler som närmare angav vad som ingick i jordägarrätten, jfr NJA II 1966 s. 1.

²⁷ NJA II 1966 s. 1.

²⁸ Se NJA II 1966 s. 1. Se även Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 215.

²⁹ NJA II 1966 s. 4 och Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 13.

³⁰ Tillbehör av sådan typ ingick enligt 1895 års lag i kategorin byggnadstillbehör, se 3 § st. 2.

³¹ Se dock prop. 1983/84:128 s. 123, där Lagrådet föreslår en sådan översyn.

befinner sig inom svenskt jurisdiktionsområde omfattas.³² Utöver själva jordytan inryms även området under markytan ned till ett visst djup³³, samt luftrummet ovanför markytan, även den begränsad till en viss höjd.³⁴ När den fasta egendomen är indelad på visst sätt så utgör den avgränsade enheten en fastighet.³⁵ Sådan indelning har i regel skett genom tillämpning av fastighetsbildningslagstiftning, men vissa äldre fastigheter är av ålder bestående.³⁶ Fastighetens gränser styrs i första hand av reglerna i 1 kap. JB samt i fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL).³⁷ Viss tillförd fysisk egendom, som annars skulle utgöra lös egendom, räknas till fastigheten som tillbehör till denna (fastighetstillbehör).³⁸

³² NJA II 1966 s. 9 f. Vattenbeklädd mark utgör visserligen fast egendom, men vissa vattenområden, s.k. allmänt vattenområde, tillhör inte någon fastighet, se 1:2 JB samt lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde; se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 52 f.

³³ I förarbetena anges att detta gäller ”såvida det inte gjorts till föremål för särskilt besittningstagande, såsom fallet kan vara med gruvfyndigheter.”, NJA II 1966 s. 9. Som påpekas av Westerlind bör dock ett sådant besittningstagande inte förta fyndigheten dess status som fast egendom, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 50, se särskilt i not 8.

³⁴ Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 50. Westerlind anger att en närmare precisering framstår som vanskelig. Victorin & Hager påpekar att det av rättspraxis framgår att gränsen nedåt åtminstone går längre än ”tunnelbanedjup”, Allmän fastighetsrätt s. 18. Se vidare Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande s. 40 ff för en utförlig behandling av frågan. Notera dock att det ovan angivna gäller för ”traditionella” fastigheter, dvs. sådana som är tvådimensionellt avgränsade. Sedan år 2003 (SFS 2003:626) är det även möjligt att bilda fastigheter, eller fastighetsutrymmen, som är avgränsade tredimensionellt, dvs. såväl vertikalt som horisontellt, se 1:1–1:1a JB samt 5 kap FBL; se Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 18 f. för en utförligare genomgång. Notera även att detta innebär att definitionen av fast egendom, ”fast egendom är jord”, utgör en sanning med viss modifikation, jfr Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 63.

³⁵ Fastighetsbegreppet definieras inte i JB, och någon direkt definition finns inte heller i FBL. Förslag på sådan definition återfanns dock i SOU 1963:68 s. 11 och 132 ff, vari en fastighet definierades som ”sådan enhet som i [fastighets]registret är redovisad som särskild fastighet”. DepC ansåg dock att fastighetsbegreppet borde vara vidare, och menade att allt som enligt gällande regler ska registreras som en fastighet i registret utgör en fastighet, varvid betonas att avgörande vikt inte ska fästas vid den faktiska registreringen, se prop. 1969:128 del B s. 78 f. Någon lagstadgad definition ansågs dock obehövlig. Då JB:s fastighetsbegrepp måste ges motsvarande innebörd som FBL:s är såldes den mest rättvisande definitionen av en fastighet ”något som enligt gällande regler om registrering ska införas i fastighetsregistret”, se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 52 ff, särskilt s. 56. Se vidare Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande s. 29 ff.

³⁶ Se Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande s. 37 ff, samt 10 § i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken berörande sådana fastigheter som är av ålder bestående. Endast staten (och kommuner) har numera befogenhet att vidta fastighetsbildningsåtgärder. Det framgår uttryckligen av 1:1 st. 2 JB att s.k. samsjedelning – överenskommelse om fastighetsbildning mellan privata subjekt – är ogiltig.

³⁷ Se särskilt 1:2–5 JB. Jfr Hillert, Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor s. 27. För en genomgång av systematiken, se Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 65 f.

³⁸ Därutöver kan även servitut och andra rättigheter höra till äganderätten till fastigheten, se NJA II 1966 s. 13 f och Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 19. En s.k. mjölkkvot ansågs i NJA 2001 s. 46 inte höra till fastigheten, varvid särskilt vikt lades vid att mjölkkvoten inte var tillräckligt fast förbunden med fastigheten i fråga, se vidare Zackariasson, SvJT 2003 s. 913 samt särskilt Möller, Mjölkkvot – ett slags fastighetstillbehör? s. 91 ff.

2.2 Tillbehörskategorierna

2.2.1 Allmänt om tillbehörskategorierna

Förutsättningarna för att ett föremål ska utgöra ett fastighetstillbehör regleras i 2 kap. JB. Det finns tre övergripande kategorier av fastighetstillbehör: allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör samt industritillbehör. För att ett föremål ska utgöra ett fastighetstillbehör krävs först att föremålet kan hänföras till någon av dessa kategorier enligt 2 kap. 1–3 §§ JB. Dessa regler kan sägas innehålla beskrivningar av de tre olika kategorierna tillbehör. Om föremålet uppfyller detta krav och således passar in i någon av beskrivningarna så utgör föremålet ett potentiellt fastighetstillbehör av den aktuella typen.

2.2.2 Allmänna fastighetstillbehör

Den första tillbehörskategorin utgörs av de *allmänna fastighetstillbehören*. Förutsättningarna för tillhörighet till denna kategori framgår av 2 kap. 1 § JB st. 1, vari stadgas att "[t]ill en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk".³⁹ Allmänna fastighetstillbehör utgör så kallade omedelbara tillbehör till fastigheten; de står i omedelbar förbindelse med jorden.⁴⁰

Den krets av föremål som inryms i begreppet "anläggningar" är vid.⁴¹ Utöver olika typer av byggnader – vilket innefattar alla slags uppbyggda konstruktioner⁴² – ingår även olika former av ledningar, transportanordningar, källare och cisterner, samt andra typer av tekniska anläggningar.⁴³ Att föremålet måste ha anbragts inom fastigheten innebär vidare ett krav på viss grad av fysisk förening mellan anläggningen och marken, ett yttre samband.⁴⁴ Egendomen måste dock inte ha sammanfogats med marken i egentlig mening, utan även egendom som endast kvarhålls på marken genom sin tyngd kan uppfylla

³⁹ I st. 2 anges att även viss egendom uppförd utanför fastigheten under vissa förutsättningar kan utgöra allmänna fastighetstillbehör.

⁴⁰ Se NJA II 1966 s. 25.

⁴¹ I 1966 års lag gjordes åtskillnad mellan kategorin byggnad och kategorin anläggning, varvid kravet på "stadigvarande bruk" endast stadgades för anläggningar, se vidare Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 13 f.

⁴² NJA II 1966 s. 26. Exempel på sådana konstruktioner är utöver traditionella hus bl.a. murar, bryggor och broar.

⁴³ Se NJA II 1966 s. 25 f och Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 68. Se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 128 ff.

⁴⁴ Anläggningen måste inte anbragts ovan jord, även "underjordsanläggningar" av olika slag innefattas, se NJA II 1966 s. 12 f samt Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 128.

kravet.⁴⁵ Anbringandet ska vidare ha skett för stadigvarande bruk,⁴⁶ innebärandes ett krav på viss inre samhörighet, ett ändamålssamband, mellan fastigheten och den tillförda egendomen.⁴⁷ Kriteriets närmare innebörd är något oklar, som en konsekvens av bristfällig behandling i förarbeten⁴⁸ och rättspraxis⁴⁹.⁵⁰ Det ska röra sig om egendom som ska brukas under en längre tid (stadigvarande) på fastigheten, varigenom mer tillfälligt anbragda anläggningar således faller utanför tillbehörskretsen.⁵¹

2.2.3 Byggnadstillbehör

Nästa kategori av tillbehör utgörs av *byggnadstillbehören*. Byggnadstillbehörsegendom utgör medelbara tillbehör till fastigheten. Egendomen står inte i direkt förbindelse till marken utan hänför sig istället till en byggnad, varvid den indirekt – medelbart – blir förbunden med marken.⁵² Vilken typ av egendom som inräknas i denna kategori framgår av 2 kap. 2 § JB. Där anges att fast inredning⁵³ och annat varmed byggnaden blivit försedd hör till byggnaden, under den generella förutsättningen att det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Därefter följer ett antal generella exempel på sådan

⁴⁵ NJA II 1966 s. 13, varvid ”oljecisterner av plåt” nämns som exempel hämtat från praxis. Se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 128 ff. Jfr även RH 1986:84 där en pontonbrygga ansågs utgöra ett tillbehör trots att den var flyttbar. Se även Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 69.

⁴⁶ Det är något oklart huruvida detta stadigvarandekrav ö.h.t. gäller för byggnader, se särskilt Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 15 f, Håstad, Skiljedom i frågan om virkestork s. 48 samt Strömgren, Tillbehör och accession s. 36 not 57. Av lagtexten framgår uttryckligen att detta krav inte gäller för träd, växter eller naturligt gödsel.

⁴⁷ Jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 14 och Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 69.

⁴⁸ Stadigvarandebedömningen i 2:2 JB, avseende byggnadstillbehör, behandlas dock utförligt i förarbetena, jfr avsnitt 2.2.3 precis nedan.

⁴⁹ Se dock NJA 1996 s. 139.

⁵⁰ Ett särskilt spörsmål i detta avseende är huruvida stadigvarandebedömningen ska göras efter objektiva grunder, eller om man istället ska lägga avgörande vikt vid fastighetsägarens avsikter, dvs. en subjektiv bedömning. Lagtextens ordalydelse (”för stadigvarande bruk”) talar för det senare alternativet, och det företräds av ett flertal röster i doktrin, se bl.a. Persson, Förbehållsklausuler s. 328, Hillert, Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor s. 27 och Victorin, JT 1998-99 s. 195; se även Möller, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 584; jfr dock densamme i Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 237 f, Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 69, samt Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 16 samt 22 ff. Grauers har nyligen skiftat åsikt och tar numera avstånd från en subjektivt inriktad bedömning, se Grauers, Fastighetsköp s. 83, särskilt i not 86. Strömgren förespråkar en typiserad bedömning, där fokus ligger på vad en abstrakt fastighetsägare typiskt sett kan antas ha för syfte med anbringandet, se Tillbehör och accession s. 309 ff, särskilt s. 312. Rättsläget får anses vara något oklart.

⁵¹ Se Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 69.

⁵² NJA II 1966 s. 25; jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 12.

⁵³ Det framhålls i lagförarbetena att det kan vara svårt att skilja mellan fast inredning och beståndsdelar till själva byggnaden (som därmed utgör tillbehör direkt i form av ”byggnad” enligt 2:1 JB), men detta anges inte utgöra något problem utan snarare en fördel – det viktigaste anges vara att en klar gräns framgår i förhållande till vad som utgör lös egendom, inte i förhållandet mellan olika tillbehörsgupper, se NJA II 1966 s. 32 och 35. Tanken är väl här att rättsföljderna oavsett är desamma för såväl fast inredning enligt 2:2 JB som för byggnad enligt 2:1 JB.

egendom, varvid bl.a. fast avbalkning och brandredskap nämns, vilket i st. 2 följs av ytterligare exempel på vad som i regel hör till olika typer av byggnader.⁵⁴

Även här krävs såväl ett visst yttre som ett visst inre samband mellan anknytningsobjektet (byggnaden) och den tillförda egendomen.⁵⁵ För att erforderligt yttre sambandet ska föreligga krävs här att byggnaden ska ha blivit försedd med egendomen. Egendomen måste inte vara mekaniskt sammanfogad med byggnaden, men om så är fallet är kravet naturligen uppfyllt.⁵⁶ Enligt lagförarbetena ska rekvisitet förstås som att föremålet ska ”ha anbringats i ett sådant samband med denna [byggnaden], som motsvarar föremålets ändamålsgemenskap med byggnaden.”⁵⁷ Rekvisitet har således en särskild juridisk-teknisk innebörd; genom placeringen ska föremålet kunna brukas på normalt sätt i byggnaden.⁵⁸ Viss hänsyn ska enligt lagförarbetena tas till rättsliga förhållanden. Om ett föremål endast tillförts fastigheten för tillfälligt bruk kan denna omständighet leda till att byggnaden inte anses ”försedd” med föremålet.⁵⁹

För att ett tillräckligt inre samband ska föreligga måste föremålet vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Genom formuleringen (”ägnat”) tydliggörs att bedömningen ska göras efter objektiva grunder. Det avgörande är inte byggnadens ägares syfte vid anskaffningen eller anbringandet utan att det föreligger ett objektivt ändamålssamband mellan byggnaden och den aktuella egendomen.⁶⁰ Föremålet

⁵⁴ Det bör särskilt framhållas att det verkligen rör sig om exemplifieringar, vilket tydligt framhålls i förarbetena. Listan är således varken uttömmande eller bindande. På inrådan av lagrådet valdes formuleringen ”i regel” istället för ”bland annat”, just för att undvika en alltför stark bindning till de uppräknade föremålen/exemplen, NJA II 1966 s. 46.

⁵⁵ Jfr Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 140 ff.

⁵⁶ Rekvisitet är därför främst av relevans för föremål som inte utgör ”fast inredning”, Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 142; jfr NJA II 1966 s. 42.

⁵⁷ NJA II 1966 s. 36.

⁵⁸ Avseende bl.a. maskiner innebär detta ett krav på att dessa faktiskt installeras och därigenom görs funktionsdugliga, se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 17 och Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 70.

⁵⁹ Se NJA II 1972 s. 33 ff och Strömgren, Tillbehör och accession s. 37 f. Detta kan i viss mån sägas skapa en något problematisk sammanblandning av subjektivt och objektivt i den strax nedan nämnda bedömningen av rekvisitet ”stadigvarande bruk”, jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 68. Jfr även Millqvist, Finansiell leasing s. 326 ff.

⁶⁰ NJA II 1966 s. 36 och 42 samt Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 140. Kravet kan beskrivas som en fordran på visst mått av generalitet. Egendomen ska utgöra en ”så typisk inredningsdetalj, att man bör anta att en ny ägare eller nyttjare av byggnaden har bruk för föremålet. Standardutrustning vid nybyggen av genomsnittlig typ bör inbegripas i den fasta egendomen”, se NJA II 1966 s. 43. Vidare tydliggörs i lagförarbetena att egendom som vid tidpunkten för lagstiftningens tillkomst ansågs för ovanliga för att innefattas i tillbehörskretsen genom tidens utveckling kunde komma att bli så vanligt förekommande att de uppfyller aktuella rekvisit, NJA II 1966 s. 43. I praxis har därigenom bl.a. en parabolantenn (NJA 1997 s. 699), en diskmaskin och en motorenhet till en centraldammsugare (NJA 1996 s. 139) ansetts utgöra byggnadstillbehör.

ska således vara till *nytta* för byggnaden på sådant sätt att en typisk ny ägare eller nyttjare av byggnaden har användning för föremålet. Vid bedömningen ska hänsyn tas till det huvudsakliga ändamål för vilket byggnaden eller lokalen är på bestående sätt inrättad.⁶¹ Således blir en viss krets av föremål tillbehör i ett bostadshus, medan en annan krets blir tillbehör i en fabrikslokal.

2.2.4 Industritillbehör

Den sista kategorin av tillbehör utgörs av *industritillbehören*, vilka, liksom de allmänna fastighetstillbehören, utgör omedelbara tillbehör till fastigheten. Tillbehörskategorin anges i regel vara underordnad, ”supplerande” till, de två tidigare behandlade tillbehörskategorierna.⁶² Om ett föremål enligt 2 kap. 1 § eller 2 kap. 2 § JB kan hänföras till någon av dessa föregående kategorier kan föremålet därmed inte utgöra ett industritillbehör, även om föremålet passar in i beskrivningen för hänförlighet till denna senare kategori.⁶³ Denna tydliga utgångspunkt till trots är det inte alltid helt enkelt att faktiskt avgöra huruvida viss egendom i en fabrikslokal utgör byggnadstillbehör eller industritillbehör.⁶⁴ Det avgörande kan här, något förenklat, sägas vara huruvida egendomen är särskilt betingad av viss industriell verksamhet eller om utrustningen snarare har till ändamål att göra fabrikslokalen användbar för industriell verksamhet i allmänhet, dvs. är av mer generell karaktär.⁶⁵ I det förra fallet utgör egendomen då industritillbehör, i det senare fallet byggnadstillbehör. I lagförarbetena framhålls att en

⁶¹ Att något är ”på ett bestående sätt inrättat” ska närmast förstås som att det inte kan ändras utan genomgripande ombyggnadsarbeten, NJA II 1966 s. 42; jfr JB 2:2 st. 2.

⁶² Se t.ex. NJA 1985 s. 232, Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 122 och 151, Grauers, Fastighetsköp s. 89 och Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 224 f (särskilt i not 33). Möller anger dock att reglerna *de lege ferenda* bör göras till *lex specialis*, se bl.a. s. 214; jfr dock Millqvist, Finansiell leasing s. 324 f samt Victorin, JT 1998-99 s. 195, där Victorin anger att 2:3 JB *är lex specialis*.

⁶³ Jfr NJA 1985 s. 232. Detta innebär vidare att det på en industrifastighet i regel finns såväl allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör som industritillbehör, jfr NJA II 1966 s. 58.

⁶⁴ Till skillnad från den tidigare nämnda frågan om gränsen mellan fast inredning och beståndsdel till byggnad så är gränsdragningen mellan byggnadstillbehör och industritillbehör inte utan praktisk betydelse, då olika rättsverkningar är kopplade till de två tillbehörskategorierna, se vidare kapitel 3.

⁶⁵ Jfr NJA II 1966 s. 44 f och 58 samt Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 73. I NJA 1985 s. 232 uttalade HD (angående en fliseldningsanläggnings ställning i tillbehörshänseende), efter att först ha konstaterat att utrustningen till sin karaktär var sådan att den typiskt utgjorde byggnadstillbehör, att ”det inte visats att fliseldningsanläggningen på sådant sätt skulle bidra till just den på fastigheten bedrivna verksamheten eller eljest vara av den speciella karaktär som gör det berättigat att betrakta den som annat än byggnadstillbehör.” Formuleringen gör att man kan ifrågasätta om det verkligen är fullt ut rättvisande att beskriva industritillbehören som supplerande till 2:1 och 2:2 JB.

viss restriktivitet krävs vid tolkningen av byggnadstillbehörsbegreppet såvitt avser industribyggnader.⁶⁶

Förutsättningarna för tillhörighet till industritillbehörskategorin stadgas i 2 kap. 3 § JB. Kategorin innefattar ”maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna [fastigheten]”. Som kan noteras relaterar det ”inre sambandet”, kravet på att föremålet ska användas i verksamheten, till verksamheten som bedrivs på fastigheten snarare än till fastigheten i sig. En övergripande förutsättning är vidare att den aktuella fastigheten helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet. I det sistnämnda kravet ligger att den verksamhet som fastigheten är inrättad⁶⁷ efter avser produktion av varor med maskinella hjälpmedel.⁶⁸ Verksamheten måste inte vara av viss storlek eller omfattning.⁶⁹ Avseende föremålskretsen, maskiner och annan utrustning, kan först sägas att det väsentliga enligt förarbetena var att den tyngre och mer permanenta utrustningen innefattades, den som alltså är av störst värde för fastighetskrediten och som har starkast anknytning till fastigheten.⁷⁰ Enligt lagtexten utesluts uttryckligen viss egendom från föremålskretsen, nämligen fordon, kontorsutrustning och handverktyg, vilka inte i något fall hör till fastigheten.⁷¹

I bestämmelsen stadgas vidare att egendom som passar in på ovan nämnda beskrivning inte hör till fastigheten för det fall fastighetsägaren avgett förklaring om detta, vilken i enlighet med 24 kap. JB inskrivits i fastighetsregistrets inskrivningsdel. En sådan inskriven förklaring medför således att all egendom av industritillbehörskaraktär undgår egenskap av fast egendom.

⁶⁶ Se NJA II 1966 s. 45.

⁶⁷ Industritillbehören behåller sin egenskap som sådana även om verksamhetsdriften upphör. Egenskapen bibehålls till dess fastigheten inrättas för annat ändamål, NJA II 1966 s. 59 f. Se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 15.

⁶⁸ NJA II 1966 s. 59 och Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 155. LB och 1963 års jordabalksutredning föreslog den vidare formuleringen ”industriell eller därmed jämförlig verksamhet”, men denna avvisades av DepC, främst med anledning av att det ansågs angeläget att dra en klar gräns mellan ”industritillbehörsfastigheter” och andra fastigheter, NJA II 1966 s. 58 f.

⁶⁹ Se NJA II 1966 s. 61 f och Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 155.

⁷⁰ NJA II 1966 s. 61 och Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 157. Det huvudsakliga syftet med industritillbehörsregleringen var just att möjliggöra att industrins maskinella utrustning skulle kunna utnyttjas som underlag för fastighetspanten, vilket ansågs utgöra en bättre säkerhet än företagshypoteket, jfr NJA II 1966 s. 61.

⁷¹ Dessa typer av egendom ansågs ha för svag koppling till fastigheten (de är för flyttbara) och således sakna större värde för fastighetspanten, jfr NJA II 1966 s. 56, se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 159 ff.

3 Den tysta huvudregeln samt specifika undantag

3.1 Inledning

I föregående kapitel har redogjorts för det initiala kravet för att föremål ska höra till en fastighet som tillhör till fastigheten – att föremålet kan hänföras till någon av tillbehörskategorierna enligt 2 kap. 1–3 §§ JB. Att ett föremål passar in på beskrivningen av någon av tillbehörskategorierna utgör dock endast en första förutsättning för inträde av tillbehörsegenskap. Ett potentiellt tillbehör kan antingen utgöra ett fullvärdigt tillbehör till fastigheten eller utgöra ett så kallat ”skentillbehör”, där tillbehörsinträde hindras genom förekomsten av en undantagsregel. Huvudregeln är dock att potentiella fastighetstillbehör även utgör fullvärdiga tillbehör. I detta kapitel behandlas nämnda huvudregel. Därefter berörs vissa specifika undantag till huvudregeln. Av särskilt vikt i sammanhanget är de rättsverkningar som följer av att huvudregeln äger tillämplighet och att ett inträde av tillbehörsegenskap därmed sker. Fokus ligger på att klargöra de sakrättsliga verkningarna av sådan tillbehörsegenskap, men även de obligationsrättsliga verkningarna berörs i viss mån.

Med ”sakrättsliga verkningar” avses i första hand de effekter i tredjemanshänseende som följer av inträdet av tillbehörsegenskap för den som före egenskapsinträdet hade en rätt till föremålet, som exempelvis en äganderätt eller en begränsad sakrätt.⁷² Inträdets påverkan på rättighetsinnehavarens ställning i förhållande till olika konkurrerande anspråk på föremålet från tredje män på fastighetsägarens sida är således vad som avses klargöras. Dessa tredje män kan utgöras av borgenärer som har panträtt i fastigheten, vilka kan vilja ta fastighetsägarens fastighet med tillhörande fastighetstillbehör i anspråk för att få betalt för sina fordringar. De kan även utgöras av förvärvare av fastigheten, som anser att tillbehöret ingått i deras köp av fastigheten.

Med obligationsrättsliga verkningar avses istället tillbehörsegenskapens rättsliga betydelse i relationen mellan rättighetsinnehavaren och fastighetsägaren. Även tillbehörsegenskapens påverkan på relationen mellan en tidigare fastighetsägare och den som förvärvat fastigheten av denne tidigare fastighetsägare innefattas. Det som i första

⁷² Se Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 15 ff om sakrättsbegreppet; se vidare Hessler, Allmän sakrätt s. 6 ff, till vilken Håstad hänvisar. Håstad poängterar att termen sakrätt har använts i skiftande betydelser genom åren och anger även att det inte heller finns någon ”riktig” uppfattning om termens innebörd då den utgör ett framställningstekniskt begrepp, Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 15 f. Se även Millqvist, Sakrättens grunder s. 15 ff.

hand är av intresse är i vilka fall den som utgett (exempelvis en uthyrare) ett föremål av tillbehörskaraktär till en fastighetsägare med framgång kan rikta ett anspråk på återfående av tillbehörsojektet gentemot fastighetsägaren, samt tillbehörsegenskapens betydelse vid fastighetsförvärv.

3.2 Den underförstådda huvudregeln och dess verkningar

3.2.1 ”Det som objektivt framstår som tillbehör utgör även sådant tillbehör”

I förarbetena till tillbehörsregleringen framhålls att som underförstådd positiv huvudregel gäller att alla föremål som objektivt framstår som fastighetstillbehör också utgör ett sådant tillbehör i rättslig mening.⁷³ Med att ett föremål ”objektivt framstår” som ett fastighetstillbehör avses att det uppfyller kriterierna för att utgöra ett potentiellt tillbehör enligt 2 kap. 1–3 §§ JB. Nämnada huvudregel kan, med viss svårighet, utläsas av 2 kap. 1–3 §§ JB, som alla inleds med att ange att det föremål som uppfyller de däri stadgade kraven ”hör till fastigheten”.⁷⁴ Reglerna proklamerar således kategoriskt att föremål som enligt dessa kan hänföras till en tillbehörskategori utgör fullvärdiga tillbehör av aktuell typ.⁷⁵

2 kap. 1–3 §§ JB:s kategoriska lydelse gör att det i princip krävs att ett direkt undantag är föreskrivet för att ett potentiellt tillbehörs inträde av tillbehörsegenskap ska hindras.⁷⁶ Särskilt värt att notera är att detta även gäller i de fall då äganderätten till föremålet före infogandet tillkommer annan än fastighetsägaren, samt då föremålet är belastat av en begränsad sakrätt. Ingenstans i 2 kap. 1–3 §§ JB stadgas att fastighetsägaren måste vara ägare till föremålet för att detta ska höra till fastigheten såsom tillbehör.⁷⁷ För att ett anspråk på ett föremål av tillbehörskaraktär ska utgöra hinder för inträde av tillbehörsegenskap måste således ett undantag härför vara föreskrivet.

⁷³ NJA II 1966 s. 76; se även NJA 2014 s. 35 (HD:s domskäl p. 7).

⁷⁴ I 2:2 JB anges att föremål som uppfyller däri stadgade krav hör till byggnad, men som angetts i avsnitt 2.2.3 ovan följer då att föremålet medelbart hör till den aktuella fastigheten.

⁷⁵ Se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 162.

⁷⁶ Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 162. Stundtals beskrivs situationen som att etablerandet av erforderligt objektivt samband med fastigheten medför att föremålets egenskap av tillbehör ska *presumeras*, se särskilt Grauers, Fastighetsköp s. 90 f; jfr Karlgren, SvJT 1937 s. 386 f. Karlgrens uttalanden avser 1895 års lag men är alltså relevanta i aktuellt hänseende.

⁷⁷ Jfr NJA II 1966 s. 77; se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 162.

3.2.2 Verkan av tillbehörsegenskap

3.2.2.1 Sakrättsliga verkningar

När ett föreskrivet undantag saknas och den presenterade huvudregeln därmed äger tillämplighet så inträder det anbragda föremålet i tillbehörsförhållande med fastigheten. De sakrättsliga verkningarna av föremålets egenskapsinträde regleras inte närmare i 2 kap. JB, bortsett från att det som ovan berörts anges att föremålen ”hör till fastigheten”.⁷⁸ De avsedda verkningarna behandlas däremot i regleringens förarbeten. Här anges att föremålets egenskap av tillbehör medför att föremålet inte ”utgör något självständigt objekt för sakrättighet.”⁷⁹ Därefter framhålls att en rättighet i fastigheten i princip automatiskt omfattar dess tillbehör.⁸⁰ Föremålet blir alltså en del av fastigheten och utgör därmed fast egendom. Härav följer att tillbehörsreglerna definierar vad som närmare innefattas i rätten till en fastighet.⁸¹ Tanken är att föremålet med anledning av det samband som råder mellan föremålet och fastigheten ska dela fastighetens rättsliga öde.⁸² De bildar således en rättslig enhet i sakrättsligt hänseende. Som en följd härav upphör giltigheten av samtliga sakrättsliga anspråk som belastat föremålet när detta före egenskapsinträdet utgjorde lös egendom.⁸³ Av särskild betydelse är att tillbehörsreglerna med tvingande verkan avgör vad som ingår i underlaget för panträtt i fastigheten.⁸⁴ Härutöver kan nämnas att ett fastighetstillbehör enligt 4 kap. 6 § st. 2 utsökningsbalken inte kan utmätas särskilt för sig.

Då ett tillbehör inte kan utgöra ett självständigt objekt för sakrätt kan någon separat sakrätt alltså inte uppstå i tillbehöret så länge föremålets tillbehörsegenskap är intakt.⁸⁵ Nämnade rättsverkan framgår i ett visst avseende uttryckligen av 2 kap. 7 § JB. Bestämmelsen stadgar att en överlåtelse av ett tillbehör inte gäller mot tredje man förrän föremålet skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till

⁷⁸ Se dock om 2:7 JB strax nedan.

⁷⁹ NJA II 1966 s. 91.

⁸⁰ NJA II 1966 s. 91.

⁸¹ Se särskilt Strömngren, Tillbehör och accession s. 270 ff.

⁸² Strömngren benämner detta som ”rättslig ödesgemenskap”, se Tillbehör och accession s. 273 ff; jfr Zitting, Synpunkter på beståndsdel- och pertinensförhållandet s. 466.

⁸³ NJA II 1966 s. 77 och Strömngren, Tillbehör och accession s. 271 ff, samt ovan återgivna citat. Av NJA 1960 s. 221 följer vidare ett äganderättsförbehåll blir överksamt redan genom ett medgivande till att infoga det föremål förbehållet avser i fastigheten så att det utgör tillbehör till denna. Jfr även NJA 1974 s. 660. Detta gäller under förutsättning att infogandet ska ske innan dess att föremålen slutbetalts; jfr NJA 1959 s. 590. Se vidare exempelvis Adlercreutz, Ägarförbehållet som creditsäkringsmedel s. 11 ff.

⁸⁴ NJA II 1966 s. 4 och bl.a. Undén, Sakrätt II, s. 29 och s. 42; jfr Strömngren, Tillbehör och accession s. 273 ff.

⁸⁵ Se Strömngren, Tillbehör och accession s. 271 f.

fastigheten.⁸⁶ Av NJA 2007 s. 652 följer däremot att när ett potentiellt tillbehör överläts från hyresgäst till fastighetsägare så blir fastighetsägarens förvärv skyddat mot hyresgästens borgenärer redan genom avtalet. Detta utgör en indirekt följd av att föremålet genom förvärvet inträder i tillbehörsförhållande med fastigheten och därmed utgör fast egendom.⁸⁷ Hyresgästens besittning till det överlåtna måste således inte upphöra för att fastighetsägarens förvärv ska erhålla borgenärsskydd. Det traditionskrav som generellt sett uppställs vid överlåtelse av lösöre gäller alltså inte, trots att föremålet före överlåtelsen utgör lös egendom.⁸⁸

Tillbehörsegenskapen upphör när föremålet försatts i sådant läge att de i 2 kap. JB stadgade förutsättningarna för tillbehörsegenskap inte längre är uppfyllda.⁸⁹ Det bör särskilt noteras att föremålets förlust av tillbehörsegenskap och därtill förenade återgång till lös egendom inte gör att de eventuella sakrätter som belastat föremålet före egenskapsinträdet återuppväcks. När väl egenskapsinträde skett så utsläcks de då föreliggande belastningarna för gott.⁹⁰

3.2.2.2 Obligationsrättsliga verkningar

Att ett föremål hör till en fastighet som tillbehör till denna hindrar inte – till skillnad från vad som ovan angetts gälla avseende sakrättsliga anspråk – att ett obligationsrättsligt giltigt anspråk kan riktas mot föremålet. Vid exempelvis frivilliga fastighetsöverlåtelser är parterna fria att avtala om i vad mån ett visst tillbehör ska ingå i köpet eller inte.⁹¹ Ett sådant avtal äger verkan dem emellan, och ett tillbehör kan således undantas med rättslig verkan. Den legala fastighetsdefinitionen som stipuleras i 2 kap. JB fungerar dock här som en allmän tolkningsregel.⁹² För det fall avvikande avtalsvillkor saknas så omfattar

⁸⁶ Regeln har anklagats för att vara överflödiga, se särskilt NJA II 1966 s. 95 samt Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 186 f.

⁸⁷ Se vidare om fallet i Strömgren, Tillbehör och accession s. 351 f.

⁸⁸ Se Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 207 ff om nämnda traditionskravs innebörd.

⁸⁹ NJA II 1966 s. 91. Vad detta krav närmare bestämt innebär varierar beroende på tillbehörsojektets karaktär samt övriga omständigheter. Som exempel på situationer där erforderligt avskiljande vanligen skett nämns exempelvis ett träd som nedhuggits och en byggnad som rivits. Dessa utgör exempel på tillbehör vars samband med fastigheten är av huvudsakligen mekanisk natur. Se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 186 för en redogörelse av vad som torde krävas avseende egendom vars tillbehörsegenskap främst grundas på ett ändamålssamband. Vad gäller byggnadstillbehör så framhålls i lagförarbetena att rent tillfälliga avlägsnande från byggnaden – exempelvis för reparation – inte medför att egendomen betas sin tillbehörsstatus, se NJA II 1966 s. 36.

⁹⁰ Se NJA II 1966 s. 87 samt Strömgren, Tillbehör och accession s. 273.

⁹¹ NJA II 1966 s. 91, se även exempelvis Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 67.

⁹² NJA II 1966 s. 4, Undén, Sakrätt II s. 29 samt Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 67. Strömgren anger att reglerna om tillbehör skapar en presumtion för att ”en rättshandling avseende fastigheten [också]

fastighetsköpet det som hör till fastigheten enligt tillbehörsregleringen; fastigheten tas i dess legala innebörd.⁹³ Den fastighetsdefinition som tillbehörsregleringen stipulerar är således inte tvingande i obligationsrättsligt avseende. Det bör poängteras att detta inte innebär att parterna kan avtala om ett föremåls ställning som fast eller lös egendom, men om rätten parterna emellan till sådana tillbehör. Även i övrigt äger överlåtelse av tillbehörsegendom obligationsrättslig giltighet, vilket delvis framgår motsatsvis av 2 kap. 7 § JB som berörts strax ovan. Förvärvaren är dock som framgått sakrättsligt exponerad till dess att föremålet skiljs från fastigheten på så vis att tillbehörsegenskapen går förlorad.

I 2 kap. 5 § JB regleras vidare hur tillbehörsegenskapsinträdet påverkar den obligationsrättsliga giltigheten av vissa anspråk på föremålet som förelåg vid tidpunkten för egenskapsinträdet. Av regelns första stycke framgår att ett uppställt äganderättsförbehåll⁹⁴ saknar obligationsrättslig giltighet om det avser ett allmänt fastighetstillbehör eller ett byggnadstillbehör. Motsatsvis ska dock utläsas att sådana villkor är giltiga avseende industritillbehör.⁹⁵ Av regelns andra stycke framgår vidare att uthyrarens anspråk på tillbehörsegendom utsläcks när det är åsyftat att fastighetsägaren ska bli ägare till hyresobjektet.⁹⁶ I övriga hyresfall (samt andra fall där ett tillbehör utlämnats till fastighetsägaren) ska motsatsvis utläsas att uthyrarens anspråk äger obligationsrättslig giltighet, och att denne således kan rikta anspråk mot fastighetsägaren på återfående av det uthyrda föremålet.⁹⁷ Att ett föremål hör till fastigheten enligt tillbehörsreglerna innebär således inte att obligationsrättsligt giltiga anspråk på sådana föremål är uteslutna.

omfattar [...] dess tillbehör”, i obligationsrättsligt hänseende, Strömgren, Tillbehör och accession s. 274. Strömgren påtalar här även att den legala fastighetsdefinitionen dock avgör vad som ingår i köpet i sakrättslig mening även vid frivillig försäljning. Han hänvisar här till ett förarbetsuttalande avseende 2:7 JB, vilket tydligt anger att ett undantagande av tillbehör vid överlåtelse inte gäller mot tredje man förrän tillbehören faktiskt skiljs från fastigheten, se NJA II 1966 s. 92.

⁹³ Se bl.a. NJA II 1966 s. 4, Jensen, Panträtt i fast egendom s. 32, Grauers, Fastighetsköp s. 80 och Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 67.

⁹⁴ Det förekommer en rad olika beteckningar på förbehåll av denna typ. Utöver äganderättsförbehåll kan särskilt hävnings- och återtagandeförbehåll nämnas, se Zetterström, Sakrättens fyra huvudfall s. 77. De sakrättsliga verkningarna är likvärdiga oavsett beteckning, se Zetterström, Sakrättens fyra huvudfall s. 77 och NJA 1975 s. 222.

⁹⁵ Jfr Adlercreutz, Ägarförbehållet som creditsäkringsmedel s. 8.

⁹⁶ I motiven anges att man givetvis inte ska kunna kringgå vad som stadgas i st. 1 genom att ”förklä” en överlåtelse genom att framställa det som ett hyresavtal och därigenom uppnå obligationsrättslig giltighet, NJA II 1966 s. 76 och 86.

⁹⁷ Se NJA II 1966 s. 88, jfr s. 76.

3.3 Specifika undantagsregler

3.3.1 Allmänt

Som angetts ovan utgör ”den underförstådda huvudregeln” om att potentiella tillbehör utgör fullvärdiga tillbehör just endast detta; en huvudregel, till vilken ett antal undantag är föreskrivna. Förekomsten av ett undantag får till följd att det potentiella tillbehöret undgår tillbehörsegenskapsinträde. Därmed kvarstår dess ställning som lös egendom och separat sakrättsobjekt, vari föreliggande sakrättsliga anspråk äger fortsatt giltighet. Det potentiella tillbehöret ingår då bl.a. inte i underlaget för fastighetspant, utan kan istället exempelvis ingå i underlaget för företagshypotek. Föremålet ingår inte heller vid en försäljning av fastigheten.⁹⁸ En mer praktisk konsekvens av att inte alla föremål som utåt sett framstår som hörandes till fastigheten faktiskt gör det är att kreditgivare samt förvärvare av fastigheten nödgas undersöka om potentiella tillbehör utgör del av den fasta egendomen eller inte.

Genom förekomsten av undantag till huvudregeln uppställs således en ordning med föremål som utåt sett framstår som fastighetstillbehör men som faktiskt inte utgör sådana. I förarbetena till 1966 års lag berördes huruvida sådana skentillbehör över huvud taget skulle tillåtas. Som särskilt tungt vägande skäl mot en ordning med skentillbehör framhölls den fara för fastighetskrediten som kunde tänkas uppstå för det fall frågan om ett föremåls tillhörighet till en fastighet blir beroende av privata rättsförhållanden, vilka inte är offentligt kända.⁹⁹ Då ett antal undantagsregler står föreskrivna i 2 kap. 4 § JB kom dock en ordning med skentillbehör att föreligga.

3.3.2 Särskilda undantagsregler – industritillbehör och hypoteksegendom

En första undantagsregel, specifik för industritillbehörsegendom, återfinns i 2 kap. 4 § st. 1 p. 2 JB. Här stadgas att potentiella industritillbehör som tillförts av fastighetsägaren ”utan att han eller hon ägde föremålet”¹⁰⁰ inte hör till fastigheten. Av stadgandet ska utläsas att föremålen undgår tillbehörsegenskap när ett äganderättsförbehåll uppställts, så

⁹⁸ Köpare och säljare kan dock givetvis avtala om att viss egendom, som visserligen inte hör till fastigheten i dess legala mening, ska överlåtas tillsammans med fastigheten, på samma sätt som parterna kan avtala om att vissa tillbehör till fastigheten ska undantas från fastighetsförsäljningen.

⁹⁹ NJA II 1966 s. 66 f. Därutöver framhölls den därtill kopplade risken för värdeförstörelse samt uppkomsten av tvistighet rörande huruvida de rättsliga förutsättningarna för tillbehörstatus förelåg. Se vidare avsnitt 4.3.2.1 och 4.3.2.2.

¹⁰⁰ För kritik av detta bruk av äganderättsterminologin, se särskilt Adlercreutz, Ägarförbehållet som kreditsäkringsmedel s. 9 f samt Helander, Kreditsäkerhet i lös egendom s. 661.

länge förbehållsvillkoret gäller.¹⁰¹ Undantaget motiverades i förarbetena med att avbetalningsköpet som form av extern finansiering ansågs fylla en viktig funktion inom industrin, samt hade vunnit en betydande utbredning i affärlivet.¹⁰² Vid försäljning med därtill kopplat äganderättsförbehåll kunde leverantörer erbjuda en större kredit (80–90 procent av köpeskillingen) än vad banker kunde erbjuda i motsvarande situation. För att inte begränsa maskininköparens kreditmöjligheter möjliggjordes således försäljning med äganderättsförbehåll avseende egendom av industritillbehörskaraktär.¹⁰³

Av stadgandet följer även att till fastighetsägaren uthyrd egendom undgår tillbehörsegenskap när den uthyrda egendomen är av industritillbehörskaraktär. Att undantag görs även för dessa fall motiverades på liknande sätt i förarbetena. Det var inom industrin vanligt förekommande att maskinell uthyrning leasades av fastighetsägare, och sådan leasing kunde förväntas utökas ytterligare framgent.¹⁰⁴ Härav synes kunna skönjas en allmän vilja från lagstiftarens sida att lämna plats för till fastighetskrediten alternativa finansieringsformer på de områden där finansieringsformerna fyllde en särskilt viktig funktion.¹⁰⁵

Ett andra undantag av särskild typ föreskrivs för egendom som omfattas av företagshypotek och som tillförts en fastighet av annan än fastighetsägaren. Om sådan egendom förvärvas av fastighetsägaren, eller om näringsidkaren förvärvar fastigheten, så inträder inte tillbehörsegenskap omedelbart liksom normalt är fallet.¹⁰⁶ Enligt 2 kap. 4 § st. 2 JB krävs istället att hypoteksegendomen inte längre omfattas av företagshypoteket (p. 1) eller, för det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, att sex månader förflutit sedan

¹⁰¹ Att det i 2:4 st. 1 p. 3 JB uttryckligen finns ett stadgande om återtagandeförbehåll, trots att det redan i p. 2 framgår att ett äganderättsförbehåll potentiellt industritillbehör inte hör till fastigheten är en konsekvens av viss dåvarande oenighet i doktrin rörande frågan om återtagandeförbehåll var att fullt ut jämställa med äganderättsförbehåll, varför departementschefen när 1966 års lag skulle överföras till JB för tydlighetens skull tillfogade en uttrycklig skrivelse om återtagandeförbehållssituationen, NJA II 1972 s. 36 f. Härvid framträder tydligt undantagskaraktären på 2:4 JB och tanken på att ett potentiellt tillbehör endast undgår tillbehörsegenskap för det fall ett direkt undantag föreskrivs, jfr Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 162. Med anledning av därefter tillkommen praxis får förtydligandet dock numera definitivt anses överflödigt, se bl.a. NJA 1975 s. 222.

¹⁰² NJA II 1966 s. 74 f; se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 166 f.

¹⁰³ NJA II 1966 s. 73 ff. Se även Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 34.

¹⁰⁴ NJA II 1966 s. 75. Westerlind framhåller att lagstiftaren vid motiveringen av särbehandlingen av industritillbehörskategorin även indirekt tycks ha beaktat den varierande graden av yttre samband mellan de olika tillbehörskategorierna, varvid denna yttre bindning ansetts vara svagare vid industritillbehör än övriga kategorier. Westerlind riktar skarp kritik mot detta, samt mot beaktande av i vilken grad leasing förekommer inom en viss bransch, se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 169 ff.

¹⁰⁵ Se Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 233. Jfr NJA II 1972 s. 35 f och Håstad, Skiljedom i frågan om virkestork s. 49 ff.

¹⁰⁶ Se härom behandlingen av 2:4 st. 1 p. 1 JB i nästföljande kapitel.

näringsidkaren sökt lagfart på fastighetsförvärvet (p. 2).¹⁰⁷ Regleringen tillkom på inrådan av Lagrådet, som fann att skyddet för hypotekshavare var otillfredsställande.¹⁰⁸ Genom nämnda reglering ges hypotekshavarna viss möjlighet att säkerställa sin rätt genom att exempelvis ställa krav på annan säkerhet, genom det rådrum som st. 2 tillskapar.

I st. 4 erinras om att det i lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. finns vissa särskilda bestämmelser om att föremål som tillhör staten upphör att höra till fastigheten.

¹⁰⁷ Se även 2:4 st. 3 JB om betydelsen av att en inteckningsborgenär före utgången av de tidsgränser som uppställs i st. 2 väcker talan om betalning.

¹⁰⁸ NJA II 1966 s. 78 ff. DepC ansåg att Lagrådets förslag utgjorde en väsentligen väl avvägd lösning på förevarande problem, s. 80. Värt att notera är att såväl Lagrådet som DepC uppmärksammade att den valda lösningen var tämligen komplicerad rent lagtekniskt. Se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 176 ff.

4 Det generella undantagets ursprung och framväxt

4.1 Inledning

Av föregående kapitel har dels framgått att en allmänt gällande huvudregel på tillbehörsregleringens område är att potentiella tillbehör också utgör fullvärdiga tillbehör, dels att vissa undantag från huvudregeln stadgas i 2 kap. 4 § JB. Ovan har vissa specifika undantagsregler redogjorts för. Ytterligare en undantagsregel återfinns i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 första ledet JB, som lyder enligt följande:

”Föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.”

Genom undantagsregeln kan potentiella tillbehör undgå tillbehörsegenskap oberoende av om föremålet är av allmän fastighets-, byggnads- eller industritillbehörskaraktär; undantaget är generellt. Förutsättningen för dess tillämplighet är att föremålet i bestämmelsens mening anses tillfört av ”nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren”. Som framgår innehåller ovan återgivna stadgande även ett ”undantag till undantaget” i dess andra led, enligt vilket ett föremål som tillförts av annan än fastighetsägaren hör till fastigheten om föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.

Hur det generella undantaget närmare ska förstås behandlas i viss mån i regelns förarbeten. Innan dessa förarbeten behandlas ska dock en kortare historisk tillbakablick göras, i syfte att klargöra den så kallade ”intresseteorins” ursprung. Intresseteorin kom sedermera att bli av väsentlig betydelse för det generella undantagets tillämpning. Nämnade tillbakablick tar oss till 1900-talets början, vid vilken tidpunkt 1895 års lag utgjorde gällande rätt på fastighetstillbehörsområdet.

4.2 Intresseteorins ursprung

4.2.1 1895 års lag – ”emot envar gällande grund”

Enligt tillbehörsreglerna i 1895 års lag hörde viss egendom som uppförts på jorden¹⁰⁹ till den fasta egendom, och så även det som anbringats för stadigvarande bruk till sådan

¹⁰⁹ Anknätningsobjektet i 1895 års lag var jorden, inte fastigheten som enligt gällande rätt.

uppförd egendom.¹¹⁰ Detta utgjorde dock endast en utgångspunkt. I en undantagsregel – föregångare till det ovan återgivna generella undantaget i 2 kap. 4 § JB – i lagens fjärde paragraf föreskrevs att om ”någon efter särskilt stadgande eller på annan emot envar gällande grund [har] äganderätt till byggnad eller annat” så hör inte föremålet till jorden.¹¹¹

Med ”efter särskilt stadgande” avsågs fall där en bortföranderätt för ett visst subjekt, exempelvis en arrendator, stadgades i särskild författning. Stadgandet var i denna del inte förenat med några större oklarheter eller rättstillämpningssvårigheter.¹¹² Härigenom möjliggjordes bl.a. att överloppshus (hus på ofri grund) och andra byggnader som uppförts av nyttjanderättshavare undgick att höra till den fasta egendomen.¹¹³

Vad som avsågs med ”annan emot envar gällande grund” var desto mer oklart. Redan i bestämmelsens förarbeten uttrycktes även mycket stark kritik mot formuleringen. Högsta domstolen påtalade här särskilt att dess räckvidd var synnerligen svår att bedöma.¹¹⁴ Lagtexten i sig gav föga ledning, och av motiven framgick inte mycket mer än att en bedömning skulle göras utifrån omständigheterna i det särskilda fallet.¹¹⁵ Bristen på klagörande uttalanden medförde att uppgiften att fastställa den närmare innebörden av stadgandet i stor utsträckning överlämnades till rättstillämpningen.¹¹⁶

Stadgandet kom inte helt oväntat att bli föremål för omfattande kritik samt debatt i doktrin. Särskilt häftig kritik riktades mot olämpligheten i själva lydelsen, vilken

¹¹⁰ Se 2–3 §§ i 1895 års lag samt Undén, Svensk sakrätt II s. 31; se även Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 162.

¹¹¹ Tillbehörsreglerna i 1895 års lag vilade således på förutsättningen att äganderätten till jorden och till de föremål som reglerna utpekade som tillbehör till jorden tillkom samma subjekt, se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 162; jfr 2–3 § i 1895 års lag. Som torde framgå var 1895 års lag uppbyggd på i princip samma sätt som nuvarande reglering i 2 kap. JB i aktuellt hänseende.

¹¹² NJA II 1966 s. 65.

¹¹³ Se bl.a. 2 kap. 18 § i lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom. Undantagsregeln i 4 § i 1895 års lag synes i första hand ha siktat på att skydda just dessa nyttjanderättshavares anspråk, och således tillse att byggnader på ofri grund inte per automatik kom att tillfalla fastighetsägaren, se NJA II 1896 s. 22 samt bl.a. Strömgren, Tillbehör och accession s. 321 not 993 och Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 180; som den sistnämnda påpekar framgår här en avsikt att låta tillbehörsreglerna avvika från de riktlinjer som uppställs av accessionsläran (accessionsläran behandlas utförligt i avsnitt 9).

¹¹⁴ NJA II 1896 s. 23. Ett flertal exempel angavs på situationer där det framstod som oklart huruvida stadgandet var tillämpligt, och det anförande justitierådet ställde sig därför ”synnerligen tveksam” till formuleringen. Justitierådet ville därför helst att stadgandet skulle uteslutas helt, NJA II 1896 s. 23.

¹¹⁵ NJA II 1896 s. 22 f; jfr NJA II 1966 s. 6. Som angetts av Möller tycks regeln avsetts sakna självständigt materiellt innehåll och snarare fungerat som hänvisning till allmänna sakrättsliga regler, Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 226; jfr Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 180 samt Undén, TfR 1921 s. 4 och 14. Undén menade att stadgandet varken gav ledning eller vara av betydelse för frågan om vilka rättsverkningar som följde av tillbehörsegenskapen, se TfR 1921 s. 14.

¹¹⁶ Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 180.

återkommande anklagades för att vara av närmast tautologisk karaktär.¹¹⁷ Därutöver ansågs dess räckvidd, likt förutspått i förarbetena, vara präglad av stor oklarhet.

En särskild debatt kom att uppstå beträffande giltigheten av äganderättsförbehåll uppställda i egendom av tillbehörskaraktär.¹¹⁸ Efter en initialt vacklande praxis¹¹⁹ underkände Högsta domstolen den sakrättsliga giltigheten av äganderättsförbehåll till potentiella tillbehör i plenimålet NJA 1918 s. 441.¹²⁰ Ett sådant förbehåll ansågs då inte utgöra en emot envar gällande grund i undantagsstadgandets mening.

4.2.2 Lundstedts intresseresonemang

I anslutning till diskussionen om äganderättsförbehållens sakrättsliga ställning presenterade professor Vilhelm Lundstedt en möjlig förklaring till varför vissa föremål ostridigt kunde var fast förenade med en fastighet, som exempelvis en byggnad uppförd av en arrendator, utan att utgöra del av den fasta egendomen.¹²¹ Förklaringen kunde då i förlängningen användas för att skilja sakrättsligt giltiga anspråk (som alltså var gällande mot ”envar” i stadgandets mening) från ogiltiga sådana.¹²² De fall som träffades av undantagsregeln kännetecknades nämligen enligt Lundstedt av att föremålen infogats i fastigheten *i annan än fastighetsägarens intresse*, för att ekonomiskt utnyttjas av annan än fastighetsägaren.¹²³ Detta skulle enligt honom utgöra förklaringen – eller närmast

¹¹⁷ Se bl.a. Almén i SvJT 1918 s. 6, Undén i TfR 1921 s. 15 samt Karlgren i SvJT 1937 s. 386; se vidare Strömgren, Tillbehör och accession s. 320 not 991. Tautologin skulle här ligga i kombinationen av orden ”äganderätt” och ”mot envar gällande”; det senare kan anses följa naturligt av det förra, jfr Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 180 not 5. Jfr dock Lundstedt, som anger att formuleringen utgör ett bevis på hur lagstiftaren ”genom en mindre korrekt formulering kan ge effektivare uttryck för sin mening”, Lundstedt, Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 25.

¹¹⁸ Bland företrädarna för åsikten att ett sådant förbehåll saknade giltighet kan särskilt Sjögren och Lundstedt framhållas, se Lundstedt, Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 16 ff och Sjögrens tillägg i NJA 1913 s. 627. På motsatt sida märks särskilt Almén, se bl.a. SvJT 1918 s. 5 ff. Se vidare Adlercreutz, Almén och ägarförbehållen till fastighetstillbehör s. 17 ff.

¹¹⁹ Se NJA 1909 s. 278, NJA 1913 s. 627, NJA 1914 s. 263 och NJA 1917 s. 462. Se vidare Adlercreutz, Almén och ägarförbehållen till fastighetstillbehör s. 19 ff för en genomgång av rättsfallen.

¹²⁰ Jfr Bengtsson, Särskilda avtalstyper I s. 133. Se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 172. Målet i sig rörde frågan om förbehållens verkan mot ny ägare som inköpt fastigheten på exekutiv auktion, men genom ytterligare avgöranden kom förbehållens sakrättsliga (o)giltighet att närmare preciseras, se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 172 f, NJA II 1966 s. 82 och bl.a. NJA 1918 s. 445 och NJA 1923 s. 603. Sådana förbehåll ägde dock obligationsrättslig giltighet, se NJA II 1966 s. 82 och NJA 1941 s. 156.

¹²¹ Lundstedt, Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 22.

¹²² Jfr Lundstedt, Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 22 samt Strömgren, Tillbehör och accession s. 345.

¹²³ Lundstedt, Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 22.

anledningen – till varför föremålen undgick tillbehörsstatus, medan föremål som tillförts i fastighetsägarens intresse hörde till fastigheten.¹²⁴

4.2.3 Ett första avtryck i praxis – NJA 1933 s. 447

I NJA 1918 s. 441 fördes dock inget intresseresonemang i anslutning till underkännandet av äganderättsförbehållens sakrättsliga verkan. Där konstaterades helt enkelt att förbehållet inte kunde göras gällande då de aktuella föremålen införlivats med fastigheten så att de måste ha antagit egenskap av tillbehör till denna.¹²⁵ Genom NJA 1933 s. 447 kom däremot ett intresseresonemang att göra intåg i praxis. En lokalhyresgäst hade här infogat en bakugn i sin hyreslokal. Ugnen hade förvärvats med äganderättsförbehåll. När hyresgästen vid senare tillfälle flyttade från lokalen gjorde säljaren anspråk på ugnen, vilken inte slutbetalts av hyresgästen. Frågan i målet var om bakugnen fick skiljas från fastigheten med stöd av äganderättsförbehållet eller om ugnen istället hörde till fastigheten. Fastighetsägaren menade att ugnen tillhörde honom, i linje (enligt hans mening) med bl.a. NJA 1918 s. 441. I rådhusrättens domskäl, fastställda av såväl hovrätten som Högsta domstolen, fastslogs att säljarens rätt var en sådan mot envar gällande rätt som avsågs i 4 § i 1895 års lag. Ugnen undgick därför ställning som fast egendom och äganderättsförbehållet var således verksamt. Slutsatsen motiverades bl.a. med att ugnen anbragts i fastigheten på föranstaltande av hyresgästen (i dennes egenskap som hyresgäst) och *i dennes intresse*.¹²⁶

¹²⁴ Lundstedt, Byggnadsborgenärens rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 22. Lundstedt tycks här närmast mena att undantagsregelns ändamål var att skydda just dessa intressenters anspråk på bibehållna äganderätt. Nämnda ändamål kunde då bli styrande för behandlingen av även oklara fall och ytterst klargöra vilka anspråk som var att anse som giltiga mot ”envar”. Jfr Strömberg, Tillbehör och accession s. 345. Avseende varför äganderättsförbehåll i tillbehörsfastigheter skulle anses ogiltiga uttalar Lundstedt mer specifikt att ”det torde här blott vara fråga om det självklara förhållandet, att man genom rättsärende ej kan omintetgöra förhållandet, att de ifrågakommande sakerna på grund av lagens [1895 års lag] stadgande juridiskt-begreppsligen utgöra beståndsdelar av fastigheten.”, Lundstedt, Byggnadsborgenärens rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 20. Jfr även Undén, TfR 1921 s. 14 f.

¹²⁵ Dessförinnan hade man i ett par rättsfall lagt vikt vid om det förbehållna föremålet kunde lösgöras från byggnaden utan att byggnaden därigenom tillfogades skada, varvid sådan skada målades upp som en förutsättning för att äganderättsförbehåll skulle underkännas, se särskilt NJA 1909 s. 278 och NJA 1914 s. 263; jfr även NJA 1917 s. 462. Ett sådant synsätt förfäktades av Almén, som mer precist ansåg att ett äganderättsförbehåll kunde göras gällande om inte byggnaden därigenom väsentligen skadades, se exempelvis Almén, SvJT 1918 s. 5 ff. Se vidare Adlercreutz, Almén och ägarförbehåll till fastighetstillbehör s. 17 ff. Jfr även NJA 1933 s. 447.

¹²⁶ Därutöver angavs att ugnen kunde skiljas från fastigheten utan att väsentlig skada på fastigheten uppkom, se vidare i avsnitt 9.2.2.1. *Utgången* i målet var knappast förvånande, då relativ enighet i doktrin förelåg om att separationsrätt skulle medges i fall som dessa, där föremålet infogats av en nyttjanderättshavare, jfr Undén, TfR 1921 s. 16 ff.

Intresseuttalandet utvecklas inte ytterligare i domskälen, men det synes inspirerat av det resonemang som presenterats av Lundstedt.¹²⁷ Vad som i alla fall kan utläsas är att det förhållandet att ugnen tillförts av hyresgästen och i hyresgästens intresse utgjorde förutsättningar, eller i vart fall relevanta omständigheter, för att bevilja separationsrätt.¹²⁸ Värt att notera är även att det i domskälen, likt i Lundstedts resonemang, antyddes att det var i själva anbringandet som intresset skulle ligga. Därutöver kan noteras att fastighetsägaren inte tycks ha haft någon egentligen ”relation” till ugnen annat än att den fysiskt infogats i dennes fastighet. Något klarläggande i rättspraxis av det i NJA 1933 s. 447 presenterade intresseresonemanget kom dock inte att ske under den tid då 1895 års lag var i kraft. Inte heller kom någon viss tolkning av innebörden av ”annan emot envar gällande grund” att bli härskande i doktrin.¹²⁹

Det närmare tillämpningsområdet för undantagsstadgandet i 4 § i 1895 års lag får i viss mån anses höljt i dunkel, bortsett från de fall där en mot envar gällande grund framgick av ett särskilt stadgande, samt de fall som blev föremål för prövning i auktoritativ rättspraxis. I princip är svårt att med säkerhet konstatera mycket mer än att en ”annan emot envar gällande grund” var för handen när särskilt starka skäl förelåg för att göra ett undantag från den utgångspunkt om att potentiella tillbehör också utgör tillbehör som präglat 1895 års lag.¹³⁰ Av bestämmelsens ordalydelse framgick att tillräckligt starka skäl i princip endast förelåg när äganderätten till ett anbragt föremål tillkom annan än fastighetsägaren.¹³¹ Särskilt kan framhållas att det var i viss mån osäkert hur av fastighetsägaren förhyrda föremål skulle behandlas.¹³² Möjligen skulle man här, i linje med Lundstedts tankegång, lägga avgörande vikt vid i vems intresse förhyrningen skett.¹³³ Vad som är av vikt i sammanhanget är dock inte undantagsregelns exakta tillämpningsområde, utan konstaterandet av att ett intresseresonemang introducerades av

¹²⁷ Jfr Strömberg, Tillbehör och accession s. 345.

¹²⁸ Jfr Munukka, Rättsutlåtande s. 12.

¹²⁹ Se NJA II 1966 s. 65 f, var anges att räckvidden var ”synnerligen tvivelaktig”.

¹³⁰ Jfr Karlgrén, SvJT 1937 s. 386 f. Karlgrén framhåller här även att den nämnda huvudregelns tillämplighet skulle presumeras, varvid en ”särskild rättsgrund” var tvungen att åberopas för att en avvikelse skulle göras, vilken dock inte behövde vara en uttrycklig rättsregel.

¹³¹ Jfr dock Karlgrén, SvJT 1937 s. 387, där denne menar att det är ett ”missförstånd”, framkallat av stadgandets avfattning, att anspråket måste vara av karaktären ”självständig äganderätt”, och att även begränsade sakrätter kunde träffas. Se även Undén, TfR 1921 s. 4 och 14 ff.

¹³² Se NJA II 1966 s. 72.

¹³³ Jfr NJA II 1966 s. 72.

Lundstedt under tiden då regeln var i kraft, vilket gavs viss normativ verkan genom NJA 1933 s. 447.¹³⁴

4.3 Det generella undantagets tillkomst i nuvarande form – 1966 års lag

4.3.1 Inledning

Efter att ha varit i kraft i drygt 70 år så ersattes 1895 års lag sedan av 1966 års lag. I 1966 års lags femte paragraf angavs att "[f]öremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastighet hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand". Som framgått ovan¹³⁵, och utvecklas nedan¹³⁶, kvarstår undantagsstadgandet i oförändrat skick än idag, fränsett en viss språklig modernisering samt en överföring till 2 kap. JB. Av det ovan återgivna framgår att det "undantag till undantaget", som stadgas för de fall fastighet och föremål kommit i samma ägares hand, även det introducerades i 1966 års lag.

4.3.2 Det generella undantagets behandling i förarbetena till 1966 års lag

4.3.2.1 Motiveringen av undantagsregeln

Huvudregeln enligt 1966 års lag var, likt enligt nu gällande rätt, att potentiella tillbehör också utgjorde fullvärdiga tillbehör.¹³⁷ Att ett generellt undantag från nämnda huvudregel gjordes för föremål som tillförts av annan än fastighetsägaren rättfärdigades för det första av lagstiftaren med att det vanligen rör sig om mindre värdefull egendom i de fall då någon annan än fastighetsägaren är den som tillför inredning till fastigheten.¹³⁸ För det andra poängterades att det ekonomiska värdet av egendom tillförd av annan än fastighetsägaren visserligen stundtals kunde vara stort, men att det då vanligen rörde sig om överloppshus uppförda av en arrendator.¹³⁹ Sådana överloppshus påverkade normalt sett inte kreditgivningen.¹⁴⁰ Sammantaget ansågs undantaget inte innebära några risker av allvarigare art för fastighetskrediten, eller vålla några olägenheter av nämnvärd betydelse

¹³⁴ Jfr Strömberg, Tillbehör och accession s. 345.

¹³⁵ Se avsnitt 4.1.

¹³⁶ Se avsnitt 4.4.

¹³⁷ Som angetts i avsnitt 2.1.1 ovan överfördes reglerna i 1966 års lag till 2 kap. JB utan att några avgörande ändringar vidtogs.

¹³⁸ NJA II 1966 s. 67.

¹³⁹ NJA II 1966 s. 67.

¹⁴⁰ NJA II 1966 s. 67.

heller i övrigt.¹⁴¹ Det framhölls även att en ordning där byggnader på ofri grund och andra föremål som infogats i annans fastighet uppnår tillbehörsegenskap skulle strida mot då rådande rättsuppfattning.

Det övergripande skälet till undantaget, i linje med vad som angetts ovan, var närmast att det helt enkelt inte ansågs vara rimligt att föremål som infogats av annan än fastighetsägaren skulle omfattas av bl.a. pantsättningen av fastigheten samt ingå vid försäljning av denna.¹⁴² Avsaknaden av en sådan undantagsregel skulle bl.a. innebära en risk för att nyttjanderättshavare inte vågade installera föremål på den fastighet vilken de nyttjade, samt till svårigheter för nyttjanderättshavare att förvärva egendom på avbetalning eller genom förhyring/leasing.¹⁴³

4.3.2.2 Särskilt om behandlingen av äganderättsförbehåll

Av undantagsstadgandet kan motsatsvis utläsas att tillbehörsregleringens underförstådda huvudregel äger tillämplighet när ett föremål är tillfört av fastighetsägaren och något specifikt undantag inte är tillämpligt. Härav framgår att ett uppställt äganderättsförbehåll inte hindrar inträde av tillbehörsegenskap när föremålet ifråga tillförts av fastighetsägaren och föremålet inte är av industritillbehörskaraktär.¹⁴⁴ I förarbetena till 1966 års lag framhölls att faran ur fastighetskreditsynpunkt var särskilt stor avseende just föremål som fastighetsägaren köpt på avbetalning men som försetts med äganderättsförbehåll.¹⁴⁵ Föremål som anskaffats på detta vis utgjorde ofta viktiga delar av den normala utrustningen i byggnader samt var särskilt värdefulla. Som angetts ovan hade man i rättspraxis då redan fastslagit att ett sådant förbehåll saknade sakrättslig giltighet.¹⁴⁶

Departementschefen fann att nämnda praxis tycktes vara grundad på starka sakliga skäl.¹⁴⁷ En annan ordning, där leverantörer kunde återta även viktiga inredningsföremål, ansågs utöver nämnda betydande fara för fastighetskrediten även innebära motsvarande

¹⁴¹ NJA II 1966 s. 67.

¹⁴² Jfr NJA 2014 s. 35 (HD:s domskäl p. 10).

¹⁴³ Se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 74 ff. Gustafsson framhåller att: ”Det får antagas utgöra ett allmänt intresse att det fastighetsbestånd som finns utnyttjas på ändamålsenligt sätt, oavsett om fastigheterna brukas av fastighetsägarna själva eller av nyttjanderättshavare.”, s. 75. Se även Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 34 Som framgått i avsnitt 3.2.2.1 så utsläcks uthyres och avbetalningssäljares sakrätt i tillbehörsegendom när väl inträde av tillbehörsegenskap sker.

¹⁴⁴ Se exempelvis NJA II 1966 s. 72 ff; se även Adlercreutz, Ägarförbehållet som creditsäkringsmedel s. 9. Om föremålet är av industritillbehörskaraktär föreskrivs ett specifikt undantag från tillbehörsegenskap i 2 kap. 4 § st. 1 p. 2, se avsnitt 3.3.2 ovan.

¹⁴⁵ NJA II 1966 s. 66 f.

¹⁴⁶ Se särskilt NJA 1918 s. 441.

¹⁴⁷ NJA II 1966 s. 74.

fara för omsättningen på fastighetsmarknaden. Vidare framhölls att erkännandet av sådana förbehåll kunde bli till särskilt stort förfång för kreditgivare som fått inteckning i fastigheten efter att föremålet införlivats i fastigheten samt för hyresgäster, vilka riskerade att finna sina lägenheter otjänliga för sitt ändamål om inredningsföremål kunde återtas av leverantören efter att de införlivats med fastigheten.¹⁴⁸ Motsvarande skäl synes även ha motiverat att uthyrd egendom tillförd av fastighetsägaren blev del av den fasta egendomen.¹⁴⁹

4.3.2.3 När är ett föremål tillfört – och av vem?

Som angivits följer motsatsvis av det undantagsstadgande som introducerades i 5 § i 1966 års lag att ett potentiellt tillbehör som tillförts av fastighetsägaren hör till fastigheten. Vid en direkt tillämpning utgör stadgandet dock just en undantagsregel, som hindrar att föremål som tillförts av annan än fastighetsägaren inträder i tillbehörsförhållande med fastigheten.

Genom stadgandets introduktion kom således begreppet ”tillfört” att i vissa fall avgöra om ett potentiellt tillbehör inträder i tillbehörsförhållande med fastigheten eller inte. I förarbetena till 1966 års lag framhölls att ordet tillfört i regel korresponderar med den faktiska åtgärd varigenom fastigheten förses med föremålet.¹⁵⁰ Huruvida något är att anse som erforderligt ”tillfört” ska enligt Westerlind närmare bestämt avgöras med ledning av de anknytningsrekvisit som anges i de grundläggande bestämmelserna om de olika tillbehörskategorierna, vilka nu återfinns i ovan redogjorda 2 kap. 1–3 §§ JB.¹⁵¹ Om sådant yttre samband med fastigheten föreligger som dessa regler fordrar har fastigheten tillförts föremålet. För byggnadstillbehör krävs då att fastigheten ”försetts” med föremålet för att det även ska anses tillfört fastigheten.¹⁵² Föremålet ska med andra ord anbringas fastigheten på sådant sätt som dess beskaffenhet fordrar.¹⁵³ När ett föremål anses tillfört i stadgandets mening står således relativt klart.

¹⁴⁸ NJA II 1966 s. 74 samt s. 81 ff, särskilt s. 85 f. Även risken för uppkomst av större eller mindre värdeförstörelse framhölls, NJA II 1966 s. 86. Se vidare Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 34 ff.

¹⁴⁹ Jfr NJA II 1966 s. 68 f.

¹⁵⁰ Se NJA II 1966 s. 76. Mer precist uttalas där att: ”Med att tillföra ett föremål torde ofta kunna förstås själva den åtgärd, varigenom ett föremål installeras på fastigheten eller en byggnad förses med en viss inredningsdetalj”, se vidare strax nedan.

¹⁵¹ Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 165.

¹⁵² Se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 165.

¹⁵³ Adlercreutz, Ägarförbehållet som kreditsäkringsmedel s. 11.

För att undantagsregeln ska kunna tillämpas krävs vidare att man kan fastställa *vem* som i en viss situation utgör tillförare i stadgandets mening. Vissa viktiga uttalanden om hur denna tillförarbedömning ska utföras förekom i förarbetena till 1966 års lag. Lagberedningen uttalade att hyrd egendom givetvis inte hörde till fastigheten för det fall det var annan än fastighetsägaren som agerade hyrestagare.¹⁵⁴ Därefter uttalades att frågan var mer komplicerad när det var fastighetsägaren själv som utgjorde hyrestagare. I vissa fall måste det enligt lagberedningen vara uthyraren som de facto utgör tillförare av föremålet. Så angavs vara fallet när föremålet *tillförts fastigheten i uthyrarens intresse*.¹⁵⁵ Som exempel härpå angavs det fall då en el-leverantör mot hyra installerar en mätapparat i en fastighet.¹⁵⁶

Något förtydligande om hur en sådan intressebedömning skulle genomföras förekom inte. Dock tydliggjorde lagberedningen att förhyrning vanligtvis sker i fastighetsägarens eget intresse, att det då är denne som utgör tillförare och att uthyrarens äganderätt därmed utsläcks.¹⁵⁷ I resonemanget antyds möjligen att en intresseprövning är av relevans först när det föreligger en viss rättslig relation mellan fastighetsägaren och det tillförda föremålet, här genom att fastighetsägaren är den som hyr föremålet. När föremålet är förhyrt av annan än fastighetsägaren uttalas som angetts att det står ”utan vidare klart”¹⁵⁸ att föremålet inte hör till fastigheten.

Departementschefen anslöt sig till beredningens synsätt och angav att:

”Med att ’tillföra’ ett föremål torde ofta kunna förstås själva den åtgärd, varigenom ett föremål installeras på fastigheten eller en byggnad förses med en viss inredningsdetalj. Avgörande bör emellertid vara i vems intresse installationen sker.”¹⁵⁹

Här bör noteras att departementschefens uttalande indikerar att intresseteorin avsågs vara generellt avgörande för frågan om vem som utgör tillförare, och således inte endast skulle

¹⁵⁴ NJA II 1966 s. 68. Detsamma gäller även för det fall den egendom som tillförs av annan är försedd med äganderättsförbehåll, jfr NJA 1933 s. 447. Anses ett föremål vara tillfört av annan så bevaras ju dess ställning som lös egendom varvid även begränsade sakrätter äger fortsatt giltighet.

¹⁵⁵ NJA II 1966 s. 69.

¹⁵⁶ NJA II 1966 s. 69.

¹⁵⁷ NJA II 1966 s. 69.

¹⁵⁸ NJA II 1966 s. 68.

¹⁵⁹ NJA II 1966 s. 76. Den första av de återgivna meningerna förefaller vara något missvisande. Den faktiska installationen är rimligen alltid avgörande för frågan om *när* ett föremål anses tillfört fastigheten, jfr strax ovan. Den är dock inte avgörande för frågan om *av vem* tillförandet skett. Uttalandet kan dock tolkas som menandes att tillföraren oftast är den som utför den faktiska åtgärden.

gälla för uthyrd egendom. Därefter återger departementschefen exemplet med mätapparater.

Av nämnda uttalanden framgår med tydlighet att enligt förarbetena till 1966 års lag är frågan om vem som utgör tillförare av visst föremål ytterst avsedd att avgöras genom en intresseprövning.¹⁶⁰ Av förarbetsuttalandena kan även utläsas att, likt synes ha varit fallet enligt tidigare rättsläge, det relevanta är vem som har intresset av föremålets installation.¹⁶¹ Något förtydligande av hur intressebedömningen ska genomföras eller vad som utgör ett relevant intresse gjordes dock inte.

4.3.2.4 Analys av elmätar-exemplet

Av intresse i sammanhanget är vad som kan utläsas av det angivna exemplet om elmätare som mot hyra installerats i en fastighet. Enligt Westerlind påvisar exemplet stora likheter med vad som enligt Westerlind utgör den ”ordinära” situationen, där el-leverantören anbringar elmätaren i sitt eget exklusiva intresse och utan att kräva någon hyra.¹⁶² Westerlind tycks härmed antyda att fastighetsägarens intresse av elmätarinstallationen är närmast obetydligt.¹⁶³

Visserligen har elektricitetsverket ett starkt intresse av att mätapparaterna placeras på fastigheten, för att därigenom kunna uppmäta mängden förbrukad el.¹⁶⁴ Men även fastighetsägaren har ett intresse av att korrekt uppmätning sker, oberoende av om hyra uttas eller inte. Härigenom fastställs hur mycket fastighetsägaren ska erlägga i betalning för leveransen av el. Gustafsson framhåller i sammanhanget att fastighetsägarens *huvudsakliga* intresse dock ligger i att el levereras, inte i att elen mäts.¹⁶⁵

Att fastighetsägarens huvudsakliga intresse ligger i att el presteras är visserligen korrekt. Sett i ett vidare perspektiv kan dock hävdas att även leverantörens huvudsakliga intresse ligger i att el levereras, eller ytterst i att erhålla betalning för nämnda el-leverans. Har inte bilisten som tankar sin bil ett (inte alls obetydligt) intresse av att en korrekt

¹⁶⁰ Det bör noteras att dessa intresseuttalanden inte i sig var nödvändiga för att trygga nyttjanderättshavarens rätt, då det i 1966 års lag framgick direkt av lagtexten att föremål tillförda av sådana undgick tillbehörsstatus, se Strömgren, Tillbehör och accession s. 345.

¹⁶¹ Se ovan återgivna uttalande från departementschefen, NJA II 1966 s. 76. Jfr även Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 f.

¹⁶² Se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 169.

¹⁶³ Jfr Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s.171 f not 43.

¹⁶⁴ Jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 71.

¹⁶⁵ Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 71. Se även Möller & Strömgren, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 593.

uppmätning sker av den mängd bensin han köper? Att bilistens intresse i första hand ligger i leveransen av bensin och inte i mätningen förändrar inte detta. Enligt min mening framstår denna ”invändning” från Gustafssons sida som något onyanserad. Fastighetsägarens huvudsakliga intresse består i att få el levererad, el-leverantörens i att få betalt för el-leveransen. Att det sker en korrekt uppmätning av levererad el ligger rimligen i bådas parter intresse, och att fastighetsägarens intresse av installationen närmast är obetydligt är en åsikt jag inte alls delar.

Därmed inte sagt att parternas intresse av installationen nödvändigtvis är exakt likvärdigt i styrka. Möjligen är el-leverantörens intresse trots allt något starkare än fastighetsägarens.¹⁶⁶ Som påtalas av Gustafsson ska el-leverantören själv nyttja föremålet och det ska fylla en viss funktion i vederbörandes näringsverksamhet, vari en korrekt uppmätning av el närmast framstår som varandes av central betydelse.¹⁶⁷ Att föremålet installeras är alltså närmast nödvändigt för att den alternativa tillföraren (el-leverantören) ska kunna bedriva sin verksamhet. Exemplet antyder i vart fall att en alternativ tillförarens intresse måste vara av kvalificerad karaktär för att undantagsregeln ska äga tillämplighet. Ett starkt intresse från en alternativ tillförarens sida bör även krävas för att det ska framstå som motiverat att betrakta en uthyrare som reell tillförare av föremålet, och således göra ett undantag från tillbehörsregleringens underförstådda huvudregel. Det generella undantaget är trots allt just en undantagsregel.¹⁶⁸

I jämförelse med tidigare rättsläge kan viss ökad klarhet anses ha bibringats genom förarbetena till 1966 års lag, i frågan om hur sakrättsligt giltiga anspråk på potentiella tillbehör ska skiljas från icke-giltiga sådana. I vems intresse installationen skett anges här vara av central betydelse. Av förarbetena kan dock inte med någon större klarhet utläsas hur intressebedömningen närmare ska genomföras, vilka närmare kriterier som är av särskild betydelse eller exakt hur starkt en alternativ tillförarens intresse måste vara för att denne och inte fastighetsägaren ska anses utgöra tillförare i bestämmelsens mening. Att det inte är av avgörande vikt vem som utfört den faktiska installationen av föremålet framgår däremot med definitiv tydlighet. Det intresseresonemang som gjorde intåg i

¹⁶⁶ Jfr dock NJA II 1972 s. 35.

¹⁶⁷ Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 71. Se även Möller & Strömberg, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 593, som anger att fastighetsägaren typiskt sett saknar intresse av behålla elmätaren för det fall abonnemanget avslutas och ett byte av el-leverantör sker. De framhåller även här att anbringandet ”i allt väsentligt” skett i el-leverantörens intresse.

¹⁶⁸ Jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 73.

praxis genom NJA 1933 s. 447 kan genom förarbetsuttalandena sägas ha i viss mån fyllts med innehåll medan stora frågetecken alltjämt kvarstod.

4.3.3 Undantaget till undantaget – ”i samme ägares hand”

4.3.3.1 Allmänt

Utöver ovan behandlade undantagsregel infördes, som berörts, även ett ”undantag till undantaget” i 1966 års lag, beläget i det senare ledet av 5 § st. 1 p. 1. Enligt undantaget till undantaget hör ett föremål som tillförts av annan än fastighetsägaren trots allt till fastigheten, om föremålet och fastigheten *kommit i samma ägares hand*.

Lagberedningen föreslog ett stadgande med annan lydelse, enligt vilken ett föremål som tillförts av annan än fastighetsägaren inte skulle utgöra tillbehör ”med mindre det förvärvats av ägaren till denna [fastigheten] eller enligt lag skall kvarbliva därå [på fastigheten].”¹⁶⁹ Att lagstiftarens val istället föll på den något mer säregna formuleringen ”kommit i samma ägares hand” var en konsekvens av att Lagrådet framhållit vikten av att det uttryckligen framgick att inte bara de fall där fastighetsägaren förvärvar föremålet träffades, utan även de fall där ägaren till föremålet förvärvar fastigheten.¹⁷⁰ Härav följer att stadgandet är avsett att uttrycka att tillbehörsegenskap inträder när fastighet och tillfört föremål blir ägda av samma person (”ägarkongruens” föreligger) genom ett förvärv av antingen fastighet eller potentiellt tillbehör.

4.3.3.2 Uppkomst av ägarkongruens – fastighetsägarens förvärv

Frågan om när ett potentiellt tillbehör förvärvats av fastighetsägaren behandlades i viss mån i förarbetena till 1966 års lag.¹⁷¹ Lagberedningen framhöll här att fastighetsägarens förvärv inte alltid behöver ske genom ett uttryckligt överlåtelseavtal.¹⁷² Ett sådant förvärv ansågs i vissa situationer kunna framgå av de föreliggande omständigheterna, där en överlåtelseavsikt således kan utläsas av nämnda omständigheter.¹⁷³ Som första exempel

¹⁶⁹ NJA II 1966 s. 64 ff, se vidare Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 163.

¹⁷⁰ NJA II 1966 s. 77, se även Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 163. Som exempel på ett inte ovanligt fall av den senare typen kan nämnas att en arrendator förvärvar den arrenderade fastigheten, Grauers, Fastighetsköp s. 95. Delen ”enligt lag ska kvarbliva därå [på fastigheten]”, som främst avsåg det fall då gödsel tillförts av en arrendator, föll bort då departementschefen fann att det inte var nödvändigt att detta blev föremål för uttryckligt stadgande, NJA II 1966 s. 77.

¹⁷¹ Förutsättningarna för föremålsägarens förvärv av fastigheten regleras i 4 kap. JB när förvärvet sker genom köp, byte eller gåva.

¹⁷² NJA II 1966 s. 69.

¹⁷³ Jfr Strömberg, Rättsutlåtande s. 4, NJA 1986 s. 513 (behandlat i avsnitt 9.2.3) samt RÅ 1987 ref. 166.

angavs det fall då en hyresgäst ersätter en inredningsdetalj som skadats av hyresgästen.¹⁷⁴ Som andra exempel på fall då en ”tyst överlåtelse” kan ske angavs den situation då fastighetsägaren tillförbinder sin hyresgäst att bekosta en viss anordning, med det för båda parter uppenbara syftet att anordningen ska kvarstanna i fastigheten även efter det att hyresgästen flyttat därifrån.¹⁷⁵ Därutöver framhöll lagberedningen att fastighetsägaren stundtals kan komma att förvärva äganderätten till ett föremål genom de allmänna reglerna om accession eller specifikation^{176, 177}

Av förarbetena framgår således att äganderätten till ett potentiellt tillbehör kan förvärfvas av fastighetsägaren på en mängd olika sätt, likt gäller för förvärv av äganderätt i allmänt. Ägarkongruens kan även uppstå genom att den nyttjanderättshavare som visserligen har ett giltigt anspråk på bortförande av ett potentiellt tillbehör inte gör detta anspråk gällande i tid.¹⁷⁸ Om alltför lång tid förflyter från det att sakägarens rättsförhållande med fastighetsägaren upphör så utslocknar sakrätten, med tillbehörsegenskapsinträde som följd.¹⁷⁹

4.3.3.3 Förhållandet till det generella undantaget

När fastighet och potentiellt tillbehör kommit i samme ägares hand hör föremålet således med nödvändighet till fastigheten såsom tillbehör till denna; ägarkongruens utgör en tillräcklig förutsättning för tillbehörsegenskap.¹⁸⁰ Som angetts ovan sker sådant egenskapsinträde även, genom en motsatsläsning av det generella undantaget, om föremålet tillförts av fastighetsägaren. Det avgörande för den senare frågan är enligt tydliga förarbetsuttalanden till 1966 års lag om föremålet tillförts i fastighetsägarens

¹⁷⁴ NJA II 1966 s. 69. För en analys av detta samt efterföljande exempel, se Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 207; jfr SOU 2000:2 s. 152 ff.

¹⁷⁵ NJA II 1966 s. 69. Jfr RÅ 1987 ref. 166. Gustafsson anser det vara något oklart *när* tillbehörsegenskap ska anses inträda i dessa fall, vid tidpunkten för avflyttningen eller för installationen, se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörreglering s. 37. Enligt min mening borde detta rimligen ske redan vid installationen, då det enligt exemplet redan i detta läge är uppenbart för båda parter att egendomen ska kvarstanna. Det kan även noteras att det kan argumenteras för att föremålen i exemplen anses tillförda i fastighetsägarens intresse och uppnår status som tillbehör redan på denna grund.

¹⁷⁶ Genom specifikationsfånget kan äganderätt under vissa förutsättningar förvärfvas genom en bearbetning av egendom tillhörig annan, se bl.a. Undén, Svensk sakrätt I s. 85 ff och Rodhe, Handbok i sakrätt s. 197 f. Fånget torde vara av föga praktisk betydelse i sammanhanget varför det inte behandlas ytterligare i detta arbete.

¹⁷⁷ NJA II 1966 s. 69. Se vidare avsnitt 9, var accessionsläran behandlas ingående.

¹⁷⁸ NJA II 1966 s. 69.

¹⁷⁹ NJA II 1966 s. 69. Att sakägarens bortföranderätt är tidsmässigt begränsad framgår ibland av uttryckligt lagstadsagande, se exempelvis 12:27 JB avseende hyresgäster, men motsvarande gäller enligt förarbetena även när sådan lagregel saknas, se NJA II 1966 s. 69.

¹⁸⁰ Jfr Strömgren, Tillbehör och accession s. 321.

intresse eller i annan än dennes intresse. Även om vad som närmare avsågs med nämnda intresseresonemang inte preciserades i förarbetena, kan enligt min mening med tydlighet utläsas att vad parterna åsyftat i fråga om äganderätten till föremålet inte avsågs vara av avgörande betydelse. För det första angavs att huvudregeln är att egendom som förhyrts av fastighetsägaren hör till fastigheten (men att man genom en intressebedömning ibland kan nå motsatt resultat), trots att äganderätten här inte åsyftas övergå till fastighetsägaren.¹⁸¹ För det andra skulle en sådan tolkning, där man i tillförar-/intressebedömningen lägger avgörande vikt vid vem av de inblandade parterna som avses äga det tillförda föremålet, göra lagtextens utformning märklig.¹⁸² Tillförarstadgandet skulle bli närmast överflödigt, då det enda som hade behövt anges är att tillbehörsinträde förutsätter ägarkongruens mellan föremål och fastighet.¹⁸³ Vad parterna åsyftat ifråga om äganderätten till ett potentiellt tillbehör kan således svårligen ha avsetts vara centralt i intresseprövningen.

Undantaget till undantaget gör däremot att en intresseprövning blir överflödigt om ägarkongruens föreligger redan vid tillförandetidpunkten. Föremålet hör ju då till fastigheten oavsett vem som anses ha tillfört föremålet. En förutsättning för att det generella undantaget ska äga tillämplighet är därför att det tillförda föremålet ägs av annan än fastighetsägaren.¹⁸⁴ Att äganderätten *inte* avses övergå till fastighetsägaren kan därför sägas utgöra en sorts inledande förutsättning för att en intresseprövning ska vara av relevans – en inkörsport till diskussionen – men man bör inte dra den motsatsvisa slutsatsen att föremålet därmed är att anse som tillfört i annan än fastighetsägarens intresse.

Förhållandet mellan det generella undantaget och undantaget till undantaget (i förlängningen förhållandet till äganderättsfrågan) är dock långtifrån okomplicerat. Frågan kommer att behandlas utförligt i kommande delar av uppsatsen.¹⁸⁵ Här ska endast konstateras att reglerna enligt förarbetena till 1966 års lag tycks fokusera på två skilda frågor; det generella undantaget på i vems intresse föremålet installeras, undantaget till undantaget på förekomsten av ägarkongruens mellan föremål och fastighet.

¹⁸¹ NJA II 1966 s. 68 f.

¹⁸² Jfr Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 168 f.

¹⁸³ Jfr Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 168 f.

¹⁸⁴ Se NJA 2014 s. 35 (HD:s domskäl p. 11), där HD uttalar just detta. Uttalandet sker dock obiter dicta. Jfr NJA II 1972 s. 32, där DepC uttalar att 2:4 JB undantar ”vissa fall då det är annan än fastighetsägaren som äger det tillförda föremålet”.

¹⁸⁵ Se särskilt avsnitt 6.4 samt kapitel 7.

4.4 Överföringen till jordabalken

4.4.1 Framställningen från SMR

I samband med att 1966 års lag skulle överföras till jordabalken, vilken trädde i kraft år 1972, uppstod frågan om tillbehörsreglerna i något avseende borde ändras. De regler om fastighetstillbehör som föreslogs i det remitterade förslaget till ny jordabalk motsvarade i princip i sak reglerna i 1966 års lag. Vissa förändringar av tillbehörsregleringen, avsedda att utvidga skyddet för uthyrare, föreslogs däremot i en framställning gjord av Svenska Mejeriernas Riksförening (SMR). I framställningen framhölls särskilt de olägenheter som 1966 års reglering innebar för föreningens uthyrning av så kallade gårdstankar till föreningens mjölkleverantörer.¹⁸⁶ En gårdstank utgör en särskild typ av mjölkstank som placerades i anslutning till mjölkleverantörens ladugård.¹⁸⁷ Tanken fungerade som förvaring av mjölken till dess tanken hämtades upp av mejeriet. Härigenom underlättades mejeriernas hämtning av mjölk från producenterna. SMR hyrde regelmässigt ut sådana tankar till olika mjölkproducenter.¹⁸⁸ Som SMR tolkade 1966 års lag så utgjorde gårdstankarna sannolikt byggnadstillbehör, varför uthyrningsupplägget innebar att föreningen var sakrättsligt exponerad.¹⁸⁹ Därför förordade SMR en reglering som innebar att såväl potentiella industri- som byggnadstillbehör skulle undgå tillbehörsstatus när föremålen kunde skiljas från byggnaden utan väsentlig skadegörelse.¹⁹⁰

Framställningen gick på remiss.¹⁹¹ I egenskap av remissinstans framhöll lagberedningen dels att det starkt kunde ifrågasättas om gårdstankarna försetts viss

¹⁸⁶ Innehållet i framställningen redogörs för i prop. 1970:20 del B s. 893 ff.

¹⁸⁷ Prop. 1970:20 del B s. 894.

¹⁸⁸ Prop. 1970:20 del B s. 894. Anledningen härför var bl.a. att tanken var relativt dyr och många mjölkleverantörer därför inte hade råd med en så stor investering, samt att tankarna ofta var tvungna, och avsedda, att bytas ut med anledning av ändringar i mjölkproduktionen.

¹⁸⁹ Prop. 1970:20 del B s. 894 f. Åsikten hade sin grund i ett sakkunnigutlåtande avgivet av Westerlind, se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 171 f not 43.

¹⁹⁰ Förslaget ansluter nära till förslaget till 2 kap. 3 § i 1963 års JB-utredning, se SOU 1963:55 s. 12. Likt JB-utredningen avsåg SMR att regeln skulle omfatta även övriga fall där föremål som tillhör annan tillförs en fastighet, dvs. även fall där egendom överläts med äganderättsförbehåll. Som skäl för den föreslagna regleringen framhöll SMR även särskilt att leasingverksamhet jämförlig den som förekom inom industrin kommit att tillämpas även inom andra näringsgrenar. Här menades att exemplet med tankuthyrningen tydligt visade att leasingverksamhet nått sådan utbredning även i lantbruksnäringen att det även där förelåg ett behov av skyddsregler motsvarande de som fanns avseende industrin i form av industritillbehörsregleringen, samt troligen även inom andra näringsgrenar, prop. 1970:20 del B s. 896.

¹⁹¹ Ca 2/3 av remissinstanserna var mycket positiva eller i stort sett positiva till innehållet i framställningen, medan resterande avstyrkte bifall till framställningen, se prop. 1970:20 del B s. 897. För en närmare redogörelse av remissinstansernas inställning, se prop. 1970:20 del B s. 897 ff.

byggnad på så sätt som krävs för tillhörighet till kategorin byggnadstillbehör, dels att det var långt ifrån uteslutet att tankarna ansågs tillförda av annan än fastighetsägaren.¹⁹² I det senare avseendet menade lagberedningen att en jämförelse med det i förarbetena till 1966 års lag angivna exemplet med elmätare hade starka skäl för sig.¹⁹³ Lagberedningen framhöll även att ett samarbetsavtal av aktuell typ torde utgöra tillräcklig grund för att hävda att uthyraren utgör tillförare i undantagsregelns mening.¹⁹⁴ Därutöver angavs att det generella undantaget i dåvarande 5 § i 1966 års lag borde vara tillämpligt även för det fall man ansåg att tankarna tillförts av uthyraren och fastighetsägarna gemensamt.¹⁹⁵

4.4.2 Departementschefens bedömning av mjölktankarnas tillbehörsstatus

I likhet med vad som angivits av lagberedningen menade departementschefen att det kunde ifrågasättas huruvida gårdstankarna verkligen försetts viss byggnad i lagens mening.¹⁹⁶ Därefter angav departementschefen, återigen likt lagberedningen, att det även kunde ifrågasättas om inte gårdstankarna skulle anses tillförda av annan än fastighetsägaren.¹⁹⁷ Här framhölls först att mejeriföreningen själv valt att tillhandahålla tankarna och att hyran motsvarade föreningens självkostnadspris. Vidare ansågs situationen visa på stora likheter med el-leverantörens installation av elmätare. Det angavs i lika stor utsträckning ligga i fastighetsägarens som i el-leverantörens intresse att elförbrukningen blev uppmätt korrekt, likt det låg i såväl mejeriföreningens som fastighetsägarens intresse att producerad mjölk kunde levereras till föreningen.¹⁹⁸ Att uthyrningen av tankarna gjorts föremål för ett särskilt hyresavtal och att avgift för detta nyttjande därför beräknats särskilt angavs inte göra att någon avgörande skillnad förelåg däremellan. Med anledning av det ovanstående ansåg departementschefen för sin del att det generella undantaget var tillämpligt på mjölkstankarna, som alltså var att anses som tillförda av annan än fastighetsägaren och därmed undgick tillbehörsegenskap.¹⁹⁹

¹⁹² Prop. 1970:20 del B s. 899. Även vissa andra remissinstanser uttryckte tvekan kring gårdstankarnas status i tillbehörshänseende, men LB var mest bestämd i åsikten att de utgjorde lös egendom. Majoriteten av remissinstanserna ifrågasatte dock inte SMR:s uttryckta åsikt om föremålens ställning som fast egendom, se prop. 1970:20 del B s. 897 f.

¹⁹³ Prop. 1970:20 del B s. 899.

¹⁹⁴ Prop. 1970:20 del B s. 899. Här framhölls att samarbetsavtal av aktuell typ utgjorde en naturlig och ändamålsenlig företeelse. För kritik mot uttalandet, se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 73 f.

¹⁹⁵ Prop. 1970:20 del B s. 899.

¹⁹⁶ NJA II 1972 s. 33 ff.

¹⁹⁷ NJA II 1972 s. 35.

¹⁹⁸ NJA II 1972 s. 35.

¹⁹⁹ NJA II 1972 s. 35.

Därutöver berördes frågan om en lagändring trots detta var motiverad för att möjliggöra leasing på andra områden än det industriella.²⁰⁰ Så ansågs inte vara fallet. Motiveringen till detta var dels att leasingverksamheten inte nått sådan utbredning att behovet av särregler kunde bedömas med säkerhet, dels att hyres- och avbetalningsfallen ansågs böra behandlas lika.²⁰¹ De skäl som uppbar underkännandet av äganderättsförbehåll ansågs inte ha tappat i styrka. Därutöver angavs att den av SMR föreslagna formuleringen, ”utan väsentlig skadegörelse”, inte var tillräckligt klar till sin lydelse för att fungera som bortre gräns för giltiga sakrättsliga anspråk på potentiella tillbehör.²⁰²

Departementschefens resonemang gick således främst ut på att någon ändring av gällande rätt inte var påkallad då gårdstankarna, vars oklara rättsliga ställning gett upphov till SMR:s framställning, inte utgjorde byggnadstillbehör enligt gällande rätt. Resonemanget kan i viss mån kritiseras redan på den grunden att gårdstankarna visserligen intog en central position i SMR:s framställning, men till stor del fungerade som belysande exempel på att uthyrningsverksamhet förekom i sådan omfattning i andra näringsgrenar än industrin att behov av en skyddsregel för dessa uthyrarens anspråk uppkommit.²⁰³ Att man i förarbetena kraftigt underskattade leasingmarknadens kommande utbredning och betydelse har återkommande framhållits i doktrin.²⁰⁴

Lagrådet lämnade ingen erinran mot upptagandet av bestämmelsen i den föreslagna lydelsen, som alltså överensstämde med 1966 års lag i detta avseende. Lagrådet poängterade dock att departementschefens uttalanden angående gårdstankarna främst hade betydelse som motiv till jordabalkens regler, då innebörden av gällande rätt ankommer på rättstillämpningen att avgöra.²⁰⁵ Efterträdande departementschef valde därefter att kommentera lagrådets uttalande. Departementschefen ville särskilt framhålla att lagrådets uttalande innebar att lagrådet inte hade något att erinra mot den företrädande departementschefens åsikt i frågan om gårdstankarnas status som lös egendom enligt den föreslagna, och sedermera ikraftträdde, lydelsen.²⁰⁶ Det generella undantaget i 5 § i 1966

²⁰⁰ NJA II 1972 s. 35 f.

²⁰¹ NJA II 1972 s. 36.

²⁰² NJA II 1972 s. 36; se även NJA II 1966 s. 74 f där motsvarande åsikt tidigare framhållits.

²⁰³ Se särskilt prop. 1970:20 del B s. 895 ff.

²⁰⁴ Se särskilt Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 233 f, Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 37 samt Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 87. Se även Lagrådet i prop. 1983/84:128 s. 122 f.

²⁰⁵ NJA II 1972 s. 37.

²⁰⁶ NJA II 1972 s. 37.

års lag kom därmed att överföras till 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB, och kvarstår i oförändrat skick än idag bortsett från en viss språklig uppdatering.

4.4.3 Analys av departementschefens uttalanden

Departementschefens uttalanden om gårdstankarnas status som lös egendom har mötts av skarp kritik från vissa håll. Westerlind menar att uthyrningssituationen gällande gårdstankarna knappast var jämförlig med situationen där elmätare uppsatts av en elleverantör.²⁰⁷ Han framhåller särskilt att tankarna fyller en obestridlig funktion för fastighetsägaren i kylnings- och förvaringshänseende samt att den hyresavgift som uttas inte är symbolisk utan högst reell.²⁰⁸ Uthyrningssituationen anges därför vara väsensskild från exemplet med elmätarna. Att undanta tankarna från tillhörsegenskap med hänvisning till den grund som lagberedningen i förarbetena till 1966 års lag exemplifierade med mätapparaterna är enligt Westerlind därför inte förenligt med lagstiftarens överväganden.²⁰⁹ Han anger det dock inte vara möjligt att förutsäga hur Högsta domstolen skulle bedöma frågan vid en rättslig prövning.

Även Håstad har riktat kritik mot departementschefens uttalanden. Han framhåller att departementschefen härigenom fördunklat grundprincipen i 2 kap. 4 § st. 1 JB, och i likhet med Westerlind att det är en öppen fråga huruvida uttalandena faktiskt skulle följas i praxis.²¹⁰ Gustafsson framhåller att förarbetsuttalandena åtminstone delvis synes utgöra ett försök att ”pressa in ett extraordinärt fall i det regelsystem som vid denna tidpunkt utgjorde resultatet av ett långvarigt och mödosamt lagstiftningsarbete”.²¹¹ Han anger dock att detta inte medför att uttalanden kan anses begränsa sig till just behandlingen av mjölktankar, utan att även liknande fall bör behandlas på motsvarande sätt.²¹²

Även om den faktiska rättstillämpningen ankommer på domstolarna så kvarstår det faktum att nämnda uttalanden – om än nu relativt ålderdomliga – härrör från en departementschef i ett lagstiftningsärende rörande den aktuella bestämmelsen. I den kritik mot uttalandena som framförs av Westerlind fästs vidare särskild vikt vid dels

²⁰⁷ Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap, s. 171 not 43. Den inställning till gårdstankarna som han här framför framhålls även i det sakkunnigutlåtande som han avgivit till SMR.

²⁰⁸ Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap, s. 171 f not 43.

²⁰⁹ Westerlind, Kommentar till Jordabalkens 1–5 kap, s. 171 not 43.

²¹⁰ Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 38.

²¹¹ Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 74. Se även Möller & Strömberg i *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 593.

²¹² Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 74.

mjölktankarnas funktion för fastighetsägaren, dels förekomsten av en reell hyresavgift. Den förra av dessa invändningar synes grundad i åsikten att intresset av installationen måste nära nog exklusivt tillkomma uthyraren för att det generella undantaget ska äga tillämplighet. Som angetts i avsnitt 4.3.2.4 ovan saknar en sådan tolkning närmare stöd i förarbetena till 1966 års lag.²¹³ Detsamma kan i princip sägas om den senare invändningen. Lagberedningen framhöll att intressefrågan var avgörande just när fastighetsägaren förhyr egendom, varvid ingenting antyds om att hyran måste vara av symbolisk karaktär.²¹⁴ Att med stöd av dessa två omständigheter deklarerar att departementschefens uttalanden angående mjölktankarna är oförenliga med lagstiftarens intentioner förefaller därmed inte vara helt riktigt.

I mjölktanksfallet är dock fastighetsägarens intresse mer framträdande än det är i elmätarfallet. Att mjölktankarna är placerade på fastigheten är här av tydlig vikt för fastighetsägarens lantbruksverksamhet. De fyller således en viss funktion i dennes näringsverksamhet. Som framhålls av Gustafsson har dock uppenbarligen även uthyraren ett stort intresse av att tankarna placeras på fastigheten, vilket möjliggör en förenklad hämtning av den producerade mjölken samt bidrar till att en högre och jämnare kvalitet på mejeriets produkter kan hållas.²¹⁵ Likt i elmätarfallet fyller således anbringandet en viktig funktion i den alternativa tillförarens verksamhet. En viktig skillnad exemplen emellan ligger däremot i att mjölktankarna som nämnts även fyller en framträdande funktion i fastighetsägarens näringsverksamhet. Då fastighetsägarens intresse av installationen i elmätarfallet enligt min mening inte bör avfärdas som obetydligt, finner jag dock inte att departementschefens bedömning av mjölktankarnas rättsliga status var särskilt anmärkningsvärd.

Av uttalandena följer att åtminstone departementschefen ansett att en fastighetsägare kan ha ett relativt påtagligt intresse av ett föremåls tillförande utan att föremålet nödvändigtvis är att anses som tillfört av denne.²¹⁶ Departementschefen tycks närmast mena att det generella undantaget äger tillämplighet så länge tillförandet inte skett

²¹³ Jfr Munukka, Rättsutlåtande s. 9 ff, där Munukka anger att "[d]et står naturligtvis fritt för varje kommentärförfattare att utveckla sin uppfattning, men denna behöver inte vara liktydig med lagstiftarens ens i de fall där författaren medverkat i lagstiftningsärendet.", s. 11. (Westerlind var ledamot i 1947 års LB)

²¹⁴ Se NJA II 1966 s. 68 f. Jfr Munukka, Rättsutlåtande s. 10.

²¹⁵ Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 71. Se även Strömgren, Tillbehör och accession s. 346, som anger att uthyrarna i såväl detta exempel som i mätapparats-exemplet utmärks av att de har något slags omedelbar ekonomisk nytta av installationen, jfr Håstad, Skiljedom i frågan om virkestork s. 47. Se även Möller & Strömgren, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 593 ff.

²¹⁶ Jfr Munukka, Rättsutlåtande s. 11.

huvudsakligen i fastighetsägarens intresse. Som angetts ovan uttalar departementschefen att det i elmätarfallet låg lika mycket i fastighetsägarens som i el-leverantörens intresse att elen uppmättes korrekt, vilket följs av ett uttalande om att det låg i såväl SMR:s som fastighetsägarens intresse att mjölk kunde levereras. Härav synes även följa att ett tillförande i *gemensamt intresse* utgör, eller åtminstone kan utgöra, ett tillförande av annan än fastighetsägaren.²¹⁷ Det bör dock framhållas att departementschefens uttalande som angetts har mötts av kritik från flera håll, samt numera är relativt ålderdomliga. Hur starkt en alternativ tillförarens intresse måste vara för att det generella undantaget ska äga tillämplighet var således oklart även efter departementschefens uttalanden om mjölktankarnas tillbehörsstatus.

I departementschefens bedömning framhålls inte heller något särskilt kriterium som varande av avgörande betydelse för intresseprövningen, bortsett från intressekriteriet i sig. Visst fokus tycks dock ha legat på elmätarnas respektive mjölktankarnas funktion i installerat skick för de inblandade subjekten. Att departementschefen framhåller att hyresbeloppet uppgick till SMR:s självkostnadspris antyder även att storleken på hyresbeloppet utgör en relevant faktor i intressebedömningen.²¹⁸ Det kan vidare noteras att uttalandena återigen rörde hyresavtal där äganderätten aldrig avsågs övergå till hyrestagaren. Vad som åsyftades rörande äganderätten till tankarna berördes inte alls i departementschefens bedömning.²¹⁹

4.5 Sammanfattning

För att övergripande sammanfatta den rättsutveckling som skett avseende det generella undantaget med tillhörande intresseteori fram till jordabalkens ikraftträdande så tycks intresseteorin först närmast fungerat som en förklaringsmodell, avsedd att förklara vilka anspråk på separationsrätt som skulle respekteras enligt 1895 års lag. Genom NJA 1933 s. 447 kom teorin få ett visst fäste i praxis. I förarbetena till 1966 års lag kom intresseteorin sedermera att utmålans som avgörande för det i 1966 års lag stadgade generella undantagets tillämplighet; närmare bestämt för frågan om vem som i

²¹⁷ Jfr Möller & Strömgren, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 594, vilka anger att det vore ”mer korrekt” att tankarna anses tillförda av såväl uthyraren som fastighetsägaren. Enligt min mening synes dock departementschefens uttalanden närmast uppfattas just som att tankarna tillförs gemensamt, och att det medför att de är tillförda av annan än fastighetsägaren; jfr prop. 1970:20 del B s. 899.

²¹⁸ NJA II 1972 s. 35.

²¹⁹ Det kan noteras att äganderätten inte avsågs övergå till hyrestagarna men att de trots det var att anses som tillförare enligt departementschefens mening.

stadgandets mening anses ha tillfört ett visst föremål. Intresseteorins närmare innehåll var alltjämt förenat med större frågetecken med anledning av förarbetsuttalandenas knapphändighet. Vad som dock framgick med relativ tydlighet var att intresset skulle ligga i själva installationen av föremålet, samt att det inte var av avgörande betydelse vem som avsetts bli ägare till det tillförda föremålet eller vem som rent fysiskt anbringat föremålet på fastigheten.

I ytterligare motivuttalanden i anslutning till jordabalkens tillkomst antyddes att det räckte med att ett föremål inte tillförts huvudsakligen i fastighetsägaren intresse för att det generella undantaget skulle vara tillämpligt. Stark kritik har dock riktats mot dessa förarbetsuttalanden, och påtagliga frågetecken får anses kvarstå rörande vad som gäller vid avvägningen mellan motstående intressen. Vilka närmare faktorer som är av betydelse i en intresseprövning framgår inte heller det med någon större tydlighet.

5 Precisering av begreppet ”fastighetsägaren”

5.1 Inledning

Av närmast föregående kapitel framgår att man vid tillämpningen av det generella undantaget måste avgöra vem som i en viss situation utgör tillförare av ett potentiellt tillbehör, vilket enligt bestämmelsens förarbeten ytterst avgörs genom en intresseprövning. För att kunna avgöra frågan om vem som utgör tillförare av ett potentiellt tillbehör måste dock de relevanta alternativen vara ordentligt definierade. Av ordalydelsen i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB framgår att dessa alternativ endast är tre. Antingen så har tillförandet skett av fastighetsägaren, av en nyttjanderättshavare eller så har det skett av ”annan” (än fastighetsägaren). I detta kapitel klarläggs innebörden av dessa tillföraralternativ, varvid innebörden av fastighetsägarbegreppet är av särskild betydelse.

5.2 ”Nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren”

Vad som närmare innefattas i begreppet ”annan än fastighetsägaren” behandlades i förarbetena till 1966 års lag. Där angavs att begreppet inrymmer de fall då tillförandet skett utan stöd av något rättsförhållande, oavsett om åtgärden vidtagits av misstag eller med insikt om den bristande befogenheten.²²⁰ Vad som i första hand avsågs var dock de fall där tillförandet skett med stöd av ett annat rättsförhållande än nyttjanderätt, varvid födorådstagaren som skaffar sig en kamin till bostaden och el-leverantören som anbringar mätapparater i en fastighet nämns som exempel.²²¹

Av nämnda uttalanden följer att begreppet tycks avsett att omfatta samtliga fall där tillförandet sker av någon som varken utgör nyttjanderättshavare eller fastighetsägare. Det saknas vidare egentlig anledning att dra en närmare gräns i förhållande till begreppet ”nyttjanderättshavare”. De rättsliga verkningarna – det generella undantaget blir tillämpligt och föremålet undgår därigenom tillbehörsegenskap – är desamma oavsett om tillförandet anses ha skett av sådan nyttjanderättshavare eller av ”annan”. Tillsammans omfattar de samtliga fall där tillförandet sker av annan än fastighetsägaren. Det relevanta är således att dra en gräns i förhållande till begreppet *fastighetsägaren*. Om

²²⁰ NJA II 1966 s. 68. Det poängteras dock att den som anbringar ett föremål på en fastighet utan rättsligt stöd för detta kan bli skadeståndsskyldig gentemot fastighetsägaren enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler.

²²¹ NJA II 1966 s. 68.

fastighetsägaren utgör tillförare i regelns mening saknar som bekant det generella undantaget tillämplighet, utan istället sker inträde av tillbehörsegenskap i enlighet med tillbehörsregleringens tysta huvudregel.

5.3 Begreppet ”fastighetsägaren”

5.3.1 Samägenderättsfallen

Den närmare innebörden av fastighetsägarbegreppet berördes över huvud taget inte i tillbehörsregleringens förarbeten. Anledningen kan möjligen tänkas vara att en sådan behandling framstod som överflödig, då man utgick från att en fastighet endast hade en ägare.²²² Frågan om vem som utgör fastighetsägare torde inte heller vålla några problem i de allra flesta fall. Problem kan dock särskilt uppstå när fastigheten är samägd. Samägarproblematiken blev föremål för Högsta domstolens skarpa prövning i NJA 2014 s. 35, men före dess hade frågan mer eller mindre direkt berörts i ett antal rättsfall av varierande karaktär.²²³

I NJA 1982 s. 773 samägdes en fastighet av två makar. Fråga var om lagfart skulle beviljas vid mannens förvärv av sin hustrus halva av fastigheten. En byggnad belägen på fastigheten, vilken uppförts och bekostats av mannen, hade här undantagits från försäljningen. En ansökan om lagfart ska avslås om något som enligt lag tillhör fastigheten undantagits från köpet utan att det är avsett att föremålet ska avskiljas från fastigheten.²²⁴ Mannen påstod här att byggnaden tillförts fastigheten av honom ensam under den tid då fastigheten var samägd, och att byggnaden därför inte hörde till fastigheten som tillhör. Föredraganden i Högsta domstolen framhöll att ”[e]n delägare i en fastighet är inte densamme som fastighetsägaren. Tillför delägaren ensam fastigheten något, blir det därför inte tillhör till fastigheten.”

I Högsta domstolens domskäl betonades att avgörandet vid ansökan om lagfart grundas på en i huvudsak formell granskning av de ingivna handlingarna och att lagfartsfrågan saknar konstitutiv verkan för fastighetens tillbehörskrets. De handlingar som ingivits medförde inte att det fanns anledning att ifrågasätta riktigheten i makens påstående om att han ensam utgjorde tillförare av byggnaden, varvid hinder mot lagfart inte förelåg. Högsta domstolen nådde således samma slut som föredraganden, men upprepade inte de

²²² Jfr NJA 2014 s. 35 (HovR s. 47).

²²³ Nedan behandlade praxis redogörs för av HD i NJA 2014 s. 35 (p. 15–19).

²²⁴ Se 20:6 p. 9 JB och NJA 1971 s. 332.

uttalanden som föredraganden gjorde angående fastighetsägarbegreppet. Målet har på flera håll i doktrin ansetts tala för att med begreppet avses ”samtliga fastighetsägare”, varvid ett tillbehör som tillförts av endast en av delägarna i en samägd fastighet undgår tillbehörsstatus.²²⁵ Rättsfallet klarade i vart fall att egendom som en make ensam tillfört en samägd fastighet *kan* utgöra lös egendom.²²⁶ Vid motsatt inställning från domstolens sida hade lagfart underkänts trots den begränsade prövningen.

I NJA 1984 s. 562 var fråga om värdet av en på fastigheten belägen byggnad skulle inräknas i fastighetens värde vid beräkning av stämpelskatt.²²⁷ Fastigheten samägdes av ett byggbolag och personen L, medan den byggnad som byggbolaget uppfört på fastigheten ägdes till hälften var av L och dennes hustru.²²⁸ Hustrun förvärvade sedan byggbolagets halva av fastigheten. Högsta domstolen ansåg att nämnda omständigheter medförde att byggnaden inte utgjort tillbehör till fastigheten vid tidpunkten för hustrun förvärv av fastighetsandelen. Byggnaden skulle därför inte inräknas i fastighetens värde vid beräkningen av stämpelskatt på förvärvet. Byggnaden ansågs med andra ord ha tillförts av annan än fastighetsägaren.²²⁹ Här bör särskilt noteras att den byggnad som uppfördes dels ägdes av en delägare till fastigheten, dels någon som inte hade någon rätt till fastigheten vid tidpunkten för uppförandet.

I NJA 1985 s. 365, gällande exekutiv försäljning av fastighet, var fråga om en siloanläggning utgjorde tillbehör till en fastighet. Fastigheten samägdes av två makar, medan endast mannen var upptagen som förvärvare av silon enligt förvärvshandlingarna avseende silon. Föredraganden i Högsta domstolen uppmärksammade detta förhållande och menade att förevarande diskrepans medförde att siloanläggningen undgick

²²⁵ Se bl.a. Hillert, Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor s. 36, Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 42 och SOU 1988:66 s. 27 f; se även Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 44 f.

²²⁶ Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 42.

²²⁷ Vid detta och följande rättsfall om stämpelskatt har frågan varit om värdet av på fastigheten tillförda byggnader ska inräknas i beräkningen av stämpelskatten på fastigheten. Så ska, något förenklat, ske i de fall då ”särskilt taxeringsvärde” för fastigheten saknas och föremålen hörde till fastigheten vid förvärvstidpunkten, se 9 § st. 2 i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Fastighetsbegreppet i dess civilrättsliga innebörd ligger här till grund för tillhörighetsbedömningen, se prop. 1973:162 s. 103 f; jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 49.

²²⁸ Omständigheterna var något komplicerade, men behöver inte redogöras närmare för här.

²²⁹ När väl förvärvet skedde måste dock tillhörighetsinträde ha skett, då föremål och fastighet härigenom kom i samme ägares hand (ägarkongruens uppkom då mellan fastighet och byggnad, som båda var samägda till lika stora delar var av de två makarna).

tillbehörsegenskap. Högsta domstolen framhöll dock att förhållandet inte åberopats till stöd för att silon tillförts av annan än fastighetsägaren, varför det inte kunde beaktas.²³⁰

Domstolens uttalanden har av flertalet röster i doktrin ansetts tala för att ett åberopande av nämnda invändning hade resulterat i att silon undgått tillbehörsegenskap.²³¹ Samtidigt har framhållits att Högsta domstolen trots åberopandet av nämnda äganderättsliga diskrepans skulle kunna ha ansett att silon tillförts av makarna gemensamt, med tillbehörsinträde som följd.²³² Här ska endast konstateras att rättsfallet ytterligare antydde att med ”fastighetsägaren” avses samtliga fastighetsägare, även om frågan återigen undgick skarp prövning på grund av en rättslig ”teknikalitet”.

Två motstridande hovrättsfall bör även kort nämnas. I RH 1989:23, vilket rörde gåvoskatt, ansåg Hovrätten för Övre Norrland att en byggnad som tillförts en samägd fastighet av endast en av delägarna undgick tillbehörsegenskap. Hovrätten fastslog här att en delägare inte i sig utgör fastighetsägare i den mening som avses i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB och att ett föremål som tillförts av endast en delägare därför inte utgör tillbehör till fastigheten.²³³ I kontrast till detta står RH 1985:100, återigen rörande stämpelskatt. Här uttalade Svea hovrätt att de byggnader som uppförts på en samägd fastighet utgjorde tillbehör till fastigheten, eftersom de uppförts av en delägare till fastigheten. Av de redovisade rättsfallen var således RH 1985:100 det enda som talade för att även en enskild delägare utgör ”fastighetsägare” i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB:s mening.

Sammantaget framgick av ovan redovisade praxis med relativ, men inte definitiv, styrka att fastighetsägarbegreppet i nämnda bestämmelse skulle tolkas som ”samtliga fastighetsägare”. Ett föremål som tillförts av endast en delägare var därför inte tillfört av fastighetsägaren. Detta var även den härskande åsikten i doktrin före dess att frågan avgjordes i NJA 2014 s. 35.²³⁴ Inget av rättsfallen ovan var dock av civilrättslig karaktär.²³⁵ Att en annan, mer nyanserad, bedömning skulle göras i ett civilrättsligt mål i

²³⁰ Se 17 kap. 3 § rättegångsbalken.

²³¹ Se bl.a. Grauers, Fastighetsköp s. 92, Zackariasson, SvJT 2003 s. 914, Hillert, Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor s. 36 och SOU 1988:66 s. 28 f.

²³² Zackariasson, SvJT 2003 s. 914 f och SOU 1988:66 s. 29, som anger att maken kunde anses ha köpt silon för makarnas gemensamma räkning.

²³³ Det kan noteras att motiveringen mycket nära ansluter till föredragandens i NJA 1982 s. 773.

²³⁴ Se Strömgren, Tillbehör och accession s. 328.

²³⁵ Jfr Strömgren, Tillbehör och accession s. 327 f.

jämförelse med stämpelskattemål är ingen omöjlighet.²³⁶ Som direkt anges i NJA 1982 s. 773 har inte heller lagfarten någon konstitutiv verkan för fastighetens tillbehörskrets.

Genom NJA 2014 s. 35 kom dock Högsta domstolens majoritet, efter att först ha utförligt återgett ovan angivna rättsläge, att bekräfta att ett föremål som tillförts av endast en delägare inte tillförts av ”fastighetsägaren”. Målet rörde frågan om föremål som tillförts en fastighet av endast en av två samägare till fastigheten ingick i en överlåtelse av fastigheten, varvid frågan om vem som tillfört föremålen var av avgörande vikt. Omständigheterna i målet och hur domstolen närmare resonerade i denna fråga samt i målet i övrigt behandlas utförligt i avsnitt 7.2 nedan. Här ska endast konstateras att det genom avgörandet klarlades att med begreppet ”fastighetsägaren” avses *samtliga fastighetsägare*.

5.3.2 Bolagsfallen

Fastighetsägarbegreppet har även i viss annan mån berörts i rättspraxis, i avgöranden rörande fastigheter som visserligen är ensamägda, men där en byggnad uppförts på fastigheten av ett bolag vartill fastighetsägaren har en kvalificerad koppling. Samtliga rör beräkningen av stämpelskatt.

I NJA 1966 s. 580 hade en privatperson förvärvat tomtmark av en stad, och samtidigt även förvärvat den villabyggnad som befann sig på tomten. Frågan i målet var om byggnaden utgjorde tillbehör till fastigheten redan före de samtidiga förvärven. Byggnaden hade nämligen uppförts av ett aktiebolag som var helägt av staden i fråga, och det var detta bolag som privatpersonen förvärvat byggnaden av. Uppförandet hade skett efter en överenskommelse mellan bolaget och staden. Nämda omständigheter medförde enligt Högsta domstolen inte att byggnaden skulle anses uppförd av staden eller för stadens räkning, varvid särskilt vikt lades vid att det saknades anledning att betrakta bolaget som bulvan för staden.²³⁷ Därutöver framhölls att villkoren för bebyggelsen eller finansieringen inte var sådana att byggnaden var att räkna som tillbehör till tomten. Det bör dock noteras att 1895 års lag vid detta tillfälle utgjorde gällande rätt.

²³⁶ De intressen som gör sig gällande i ett stämpelskattemål skiljer sig markant från de intressen som gör sig gällande i exempelvis en tvist om vad som ingår i underlaget för fastighetspant.

²³⁷ HD hade i NJA 1949 s. 757 angett att förekomsten av ett sådant bulvanupplägg inte hindrade inträde av tillhörighetsinträde. Se vidare om bulvanförhållandets betydelse för tillbehörsfrågan i Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 48 ff, särskilt s. 51 ff.

I NJA 1979 s. 145 var personen N ägare till samtliga aktier i ett aktiebolag och utgjorde bolagets enda styrelsemedlem. N hade förvärvat en fastighet och sedan låtit sitt bolag uppföra en byggnad på fastigheten. Fastigheten såldes sedan till bolaget och fråga uppkom om byggnaden före det senare förvärvet hörde till fastigheten som tillbehör. Högsta domstolen ansåg att så inte var fallet. Återigen framhölls att omständigheten att N ägde samtliga aktier i bolaget inte föranledde att byggnaden skulle anses uppförd av fastighetsägaren eller för hans räkning. Varken villkoren för finansieringen eller övriga omständigheter gjorde heller att byggnaden utgjorde tillbehör till fastigheten.

Motsvarande motivering förekom i NJA 1980 s. 488. I målet hade ett byggbolag uppfört ett radhus på en fastighet tillhörande A. A utgjorde ensam styrelse i byggbolaget. Byggbolaget sålde därefter radhuset till makarna B, vilka därefter förvärvade fastigheten. Byggnaden ansågs inte utgöra tillbehör till fastigheten förrän fastigheten förvärvades av makarna B.²³⁸

Rättsfallen kan indirekt sägas förmedla en strikt syn på fastighetsägarbegreppet. Man bör dock iaktta viss försiktighet när prejudikatens räckvidd bedöms, då de rör beräkning av stämpelskatt. Inte i något av fallen gjordes i vart fall en genomsyn av det rättsliga upplägget, varvid en möjlighet då hade varit att likställa bolagen med fastighetsägaren. Istället klargörs att det inte räcker med att den som är lagfaren ägare till fastigheten äger det bolag som uppfört ett föremål på fastigheten för att föremålet ska anses tillfört av fastighetsägaren.²³⁹ Därutöver framgår att villkoren för bebyggelsens finansiering och utförande kan leda till motsatt utgång.²⁴⁰ I NJA 1966 s. 580 var fastighetsägaren borgensman för byggnadskreditiv, medan pantbrev i fastigheten hade lämnats som säkerhet för byggnationen i NJA 1979 s. 145 och 1980 s. 488. Detta var tydligen inte tillräckligt för inträde av tillbehörsegenskap.²⁴¹

5.4 Sammanfattande slutsatser

Av den rättspraxis som redovisats ovan följer att den härskande åsikten innan NJA 2014 s. 35 var att fastighetsägarbegreppet i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB skulle tolkas som ”samtliga

²³⁸ Genom detta förvärv kom ju fastighet och byggnad i samma ägares hand.

²³⁹ Jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsregelring s. 50.

²⁴⁰ Jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsregelring s. 50 f.

²⁴¹ Gustafsson framhåller att det härigenom tycks krävas att fastighetsägaren slutgiltigt står för hela eller åtminstone övervägande delen av de kostnader som byggnationen är förenad med, Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsregelring s. 51.

fastighetsägare” när fastigheten var samägd, vilket sedermera bekräftades genom nämnda avgörande. Om man vid en tillförarbedömning når fram till slutsatsen att ett potentiellt tillbehör är tillfört av endast en delägare till en samägd fastighet äger således det generella undantaget tillämplighet, då föremålet är tillfört av annan än fastighetsägaren. Därutöver framgår att av fastighetsägaren helägda bolag inte ska likställas med fastighetsägaren, och att en byggnad som uppförts av sådant bolag på aktieägarens fastighet inte nödvändigtvis anses tillfört av fastighetsägaren. Det senare gäller i vart fall vid beräkningen av stämpelskatt. Fastighetsägarbegreppet tycks således tolkas strikt. Den stora frågan kvarstår dock – när exakt är ett föremål att anses som tillfört av fastighetsägaren respektive annan?

6 En intresseteori på avvägar?

6.1 Inledning

Som tidigare har angetts så har det generella undantaget kvarstått i oförändrat skick i sak sedan det år 1972 kom att få sin nuvarande placering i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. Undantagsregeln med tillhörande intresseteori har därefter varit föremål för ingående diskussion och analys i doktrin, medan direkt relevant praxis länge lyst med sin frånvaro. Utförandet av tillförarbedömningen kom dock att bli föremål för mer direkt behandling i NJA 2014 s. 35, och blev strax därefter föremål för ytterligare behandling i NJA 2015 s. 961. Nämnade avgöranden är givetvis av central betydelse för detta arbete och behandlas utförligt i nästföljande kapitel. Förståelsen av rättsfallen och de uttalanden i tillförarfrågan som däri förekommer är beroende av att läsaren har en god förståelse för särskilt den diskussion i doktrin som föregick rättsfallen. I detta kapitel behandlas således doktrinbehandlingen av tillförarfrågan.

6.2 Den lagfästa (sjösakrättsliga) intresseregeln

Innan vi dyker ned i den fastighetsrättsliga intresseteorins utveckling bör först nämnas att intresseteorin kort efter det att jordabalken trädde i kraft uttryckligen kom att lagfästas på ett annat rättsområde – *sjösakrättens*. Den sjörättsliga tillbehörsregleringen är nära sammankopplad med den fastighetsrättsliga motsvarigheten och fastighetsrättsliga grundsatser har här länge varit tillämpliga, uttryckligen eller analogt.²⁴² Tillbehörsreglerna, som återfinns i 1 kap. 2–5 §§ sjölagen (1994:1009) (Sjöl), påvisar därför stora likheter med de fastighetsrättsliga.²⁴³ I 1 kap. 3 § st. 1 Sjöl²⁴⁴ stadgas:

”Till fartyg med dess skrov och styrinrättning hör fast inredning och annan till stadigvarande bruk för fartyget ägnad utrustning samt sådana reservdelar som

²⁴² Se Rune, Rätt till skepp s. 27 och 237 samt NJA II 1975 s. 150. Regleringen har dock utformats något annorlunda än 2 kap. JB rent lagtekniskt, vilket särskilt motiverats av en önskan av mer lättillgängliga regler som även är gångbara i en internationell kontext, då de bl.a. kan tillämpas av utländska exekutionsmyndigheter, se NJA II 1975 s. 154 och 159 samt Rune, Rätt till skepp s. 27.

²⁴³ NJA II 1975 s. 151 och Rune, Rätt till skepp s. 27. Lagstiftaren valde här att hämta förebild från vanliga fastigheter och inte industrifastigheter, se NJA II 1975 s. 150 ff. För ytterligare analys av den sjörättsliga tillbehörsregleringen, se Strömgren, Tillbehör och accession s. 43 ff.

²⁴⁴ Regeln infördes i 1891 års sjölagen (1891:35 s. 1), se NJA II 1975 s. 149 ff, och överfördes sedan i oförändrat skick till 1994 års sjölagen.

varaktigt förvaras ombord, allt i den mån fartyget är försett därmed *i fartygsägarens intresse.*²⁴⁵

Kopplingen till den fastighetsrättsliga regleringen framgår med tydlighet. Som även framgår uttryckligen är frågan om i vems intresse ett föremål förses ett fartyg av avgörande betydelse för föremålets ställning som tillbehör till fartyget. I stadgandets förarbeten framhölls att frågan om fartygsägaren eller annan tillfört föremålet var av avgörande betydelse för föremålets tillbehörsstatus, i likhet med vad som gällde i fastighetsrätten.²⁴⁶ Strax därefter angavs att frågan om vem som ska anses ha tillfört ett fartyg viss utrustning måste bedömas med beaktande av i vems intresse tillförandet skett.²⁴⁷ Som framgått kom regeln uttryckligen att utformas därefter, varvid intresseteorin kom att utgöra en lagfäst norm på sjösakrättens område.²⁴⁸ Avsikten synes tydligt vara att sjölagens intressestadgande i sak ska motsvara innebörden av tillförarstadgandet i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB.²⁴⁹

Det anförda innebär att den intresseteori som presenterats i den fastighetsrättsliga tillbehörsregleringens förarbeten har kommit till uttryck i en uttrycklig lagbestämmelse. Någon diskussion i doktrin eller utveckling i praxis av stadgandets närmare innehåll finns däremot inte att tillgå. Något direkt svar på hur den fastighetsrättsliga intresseprövningen ska eller bör genomföras kan således inte hämtas från sjösakrätten. Vi övergår därför till frågan om vad den fastighetsrättsliga doktrinen bidrar med i denna fråga.

6.3 Tillförarprövningens behandling i doktrin

Hur den fastighetsrättsliga tillförarbedömningen ska genomföras har som angetts kommit att bli föremål för relativt utförlig behandling i doktrin. I anslutning till behandlingen av de uttalanden om elmätare och mjölktankar som förekom i förarbetena till det generella undantaget i 2 kap. 4 § JB har redan i viss mån redogjorts för särskilt Westerlinds och

²⁴⁵ Min kursivering.

²⁴⁶ SOU 1970:74 s. 78. Därefter framhålls, något tvetydigt, att "[h]uvudsak och tillbehör bör nämligen vara i samme ägares hand, om tillbehöret ska vinna rättsligt erkännande som sådant.", s. 78. Som påtalas av Strömgren märks här en glidning från äganderätsfrågan till tillförarfrågan som särskilt bör noteras, se Strömgren, Tillbehör och accession s. 46 not 119.

²⁴⁷ SOU 1970:74 s. 78, varvid Sjölagskommittén hänvisar till det ställe i förarbetena till 1966 års lag där DepC anger att det avgörande för vem som utgör tillförare till ett fastighetstillbehör är i vems intresse installationen sker, se NJA II 1966 s. 76.

²⁴⁸ Det kan nämnas att majoriteten i Lagrådet föreslog att bestämmelsen istället likt 2:4 JB skulle innehålla ordet "tillfört", se NJA II 1975 s. 157, men att det föredragande statsrådet valde att behålla intresseformuleringen, NJA II 1975 s. 159.

²⁴⁹ Rune, Rätt till skepp s. 30; jfr även RH 1981:96, till vilket Rune hänvisar.

Gustafssons åsikter i den aktuella frågan. Dessa åsikter är dock väl värda att först kort återupprepa och utveckla.

Enligt Westerlinds mening krävs att fastighetsägaren närmast helt saknar intresse av det tillförda föremålet för att det generella undantaget ska vara tillämpligt.²⁵⁰ Om föremålet inte tillförts i någon annans närmast exklusiva intresse så är föremålet enligt Westerlind tillfört av fastighetsägaren. Hans uppfattning tycks dock i denna del bygga på en något oriktig tolkning av särskilt förarbetsuttalandena angående elmätare, eller åtminstone vara i viss disharmoni med regelns förarbeten.²⁵¹

Gustafsson gör ett konkret försök att definiera intressetermen, och framhåller att ett relevant intresse i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB:s mening föreligger om parten har en *nytta av föremålet som sådant*.²⁵² Faktorer att beakta är då bl.a. om parten avser att själv nyttja föremålet och om föremålet fyller en viss funktion i dennes verksamhet. Om intresset däremot är begränsat till själva kontraktet – likt exempelvis är fallet för uthyraren vid finansiell leasing – föreligger inget relevant intresse i det generella undantagets mening från den partens sida.²⁵³ I linje härmed bör inte heller ett intresse av att en levererad produkt fungerar så bra att något felansvar för leverantören inte aktualiseras utgöra ett relevant intresse.²⁵⁴ Gustafsson framhåller vidare att man bör kräva att den alternativa tillförarens intresse äger viss styrka. Det räcker inte med att konstatera att någon form av intresse föreligger från dennes sida för att det generella undantaget ska äga tillämplighet.²⁵⁵ Gustafssons slutsatser är enligt min mening i harmoni med förarbetsuttalandena, som även de tycks fokusera på vem som har nytta av föremålet och då särskilt på vilken funktion föremålet fyller för de inblandade parterna.

Håstad har i en famös skiljedom, där Håstad var ensam skiljeman, bl.a. lagt vikt vid att montören av en virkestork saknat ”något omedelbart intresse i produktionsresultatet”²⁵⁶,

²⁵⁰ Se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1–5 kap s. 169 samt s. 171 f not 43; jfr Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 70 och Munukka, Tilläggsutlåtande s. 2 f.

²⁵¹ Se avsnitt 4.3.2.4 ovan.

²⁵² Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 71. Jfr även Munukka, Rättsutlåtande s. 12 f, där Munukka framhåller att ett föremål bör anses tillfört av fastighetsägaren om denne beställt en anläggning och det inte är avsett att leverantören efter utförd installation ska ha någon fortsatt befattning med föremålet. Om leverantören däremot ska ansvara för drift och underhåll av anläggningen så anser Munukka att föremålet bör presumeras ha tillförts av denne.

²⁵³ Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 71.

²⁵⁴ Jfr Munukka, Tilläggsutlåtande s. 5.

²⁵⁵ Se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 73 ff. Han framhåller bl.a. att det generella undantaget utgör just ett undantag från huvudregeln på tillbehörsregleringens område, och att undantag från huvudregler rent allmänt bör tolkas restriktivt.

²⁵⁶ Håstad, Skiljedom i frågan om virkestork s. 47.

vid bedömningen av om virkestorken tillförts av montören eller av fastighetsägaren.²⁵⁷ Denna omständighet gjorde, tillsammans med det faktum att monteringen skett till uppfyllande av ett leveransavtal med fastighetsägaren, att virkestorken ansågs tillförd av fastighetsägaren och inte av montören. Strömgren har i viss likhet med detta angett att uthyrarna i elmätar- och mjölk tanksfallen utmärks av att uthyrarna har ”något slags omedelbar ekonomisk nytta av installationen.”²⁵⁸ Gemensamt för de två åsikterna är således att intressetermen konkret sammankopplas med den ekonomiska nyttan av föremålets installation, en åsikt som synes väl förenlig med förarbetsuttalandena samt nära ansluter till Gustafssons uttalanden. Ett tydligt fokus på ekonomiska intressen av installationen förefaller även vara naturlig.²⁵⁹ Redan vid intresseteorins ”födelse” så betonade Lundstedt att de anspråk som respekterades sakrättsligt var anspråk på föremål som infogats i annan än fastighetsägarens intresse för att *ekonomiskt utnyttjas* av annan än fastighetsägaren.²⁶⁰ Ett fokus på ekonomiska intressen synes även prägla förarbetsuttalandena om mjölk tankar och elmätare. Som angetts i anslutning till analysen av dessa uttalanden så fyller såväl elmätarna som mjölk tankarna en tydlig funktion i den alternativa tillförarens näringsverksamhet, som således har ett omedelbart ekonomiskt intresse av att föremålet placeras på fastigheten.

Håstad har på annat håll framhållit att ett leasingbolag inte borde kunna anses utgöra tillförare av ett föremål om bolaget saknar rätt till fastigheten, men påpekar dock den oklarhet som uppstått i detta avseende med anledning av departementschefens uttalande om mjölk tankar i jordabalkens förarbeten.²⁶¹ Jensen anför att man med ”tillföra” tycks mena ”att föremålet placerats på fastigheten i fastighetsägarens intresse”²⁶². Vissa författare har även hävdad att avgörande vikt ska läggas vid vem som *bestämt* att

²⁵⁷ Håstad, Skiljedom i frågan om virkestork s. 47.

²⁵⁸ Strömgren, Tillbehör och accession s. 346.

²⁵⁹ Ett fokus på vem den ekonomiska nyttan av anbringandet tillkommer förefaller däremot vara mindre lämplig när fråga är att avgöra om ett föremål tillförts av fastighetsägaren eller av en bostadshyresgäst. Hyresgästens intresse av att föremålet placeras på fastigheten är i regel av icke-ekonomisk karaktär, och föremålet är här istället avsett att fylla en funktion i hyresgästens vardagsliv. Även en sådan ”icke-ekonomisk” nytta bör således utgöra ett relevant intresse, åtminstone i relationen hyresgäst-fastighetsägare.

²⁶⁰ Lundstedt, Byggnadsborgens rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 22

²⁶¹ Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 38. Munukka, var åsikter jag återkommer till nedan, menar att anledningen till att en leverantör som saknar rätt till fastigheten kan anses utgöra den reella tillföraren av ett potentiellt fastighetstillbehör som beställts av fastighetsägaren, torde vara ”att föremålet endast utgör ett hjälpmedel för en prestationsutväxling, som inte består i just leveransen av föremålet.”, Munukka, Tilläggsutlåtande s. 5.

²⁶² Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 181.

tillförandet ska ske.²⁶³ Hur man närmare avgör vem som har bestämt att tillförandet ska ske utvecklas dock inte, och författarnas syfte synes främst vara att skapa en distinktion i förhållande till vem som rent fysiskt tillfört föremålet och därigenom markera att begreppet ”tillfört” inte ska läsas bokstavligt.²⁶⁴ Att vikt möjligen ska läggas vid vem som bekostat föremålets tillkomst har även framförts.²⁶⁵

Särskilt Gustafsson tycks bäst konkretisera de intresseuttalanden som förekom i förarbetena, och då främst vad som utgör ett relevant intresse. Därigenom skapa en något tydligare bild av hur intressebedömningen enligt förarbetena tycks avsedd att företas. Nyckelordet är alltså *något* – någon fullständig klarhet är det givetvis inte tal om. Jag skulle dock vilja utveckla Gustafssons uttalanden ett litet snäpp ytterligare, och säga att den relevanta nyttan bör ligga i att föremålet *är placerat* på fastigheten. Då förtydligas att de fall där någon annan än fastighetsägaren har ett intresse av att föremålet på ett tillfredsställande sätt placeras på fastigheten – men saknar intresse av föremålets placering när anbringandet färdigställs – inte träffas av undantagsregeln. Som särskilt exempel kan anges ett byggbolag som uppför en byggnad på en fastighet. Bolaget har visserligen ett intresse av att byggnaden uppförs, men saknar ytterligare intresse av föremålet när det väl färdigställts.²⁶⁶ Den angivna preciseringen är dock givetvis olösligt förbunden med frågan om vem som har intresse av föremålets installation, varvid föremålet *blir* placerat på fastigheten. Som berörts ovan bör intresset ligga i en omedelbar ekonomisk nytta av föremålets placering på fastigheten, varvid särskild vikt bör läggas vid om föremålets själva placering fyller en funktion i den alternativa tillförarens näringsverksamhet.

Något tydligt svar på hur starkt en alternativ tillförarens intresse måste vara för att det generella undantaget ska bli tillämpligt står inte heller det att finna i doktrin. Av förarbetsuttalandena om mjölk tankar att döma tycks närmast räcka med att tillförandet inte skett huvudsakligen i fastighetsägarens intresse men dessa uttalanden har som sagt utsatts för hård kritik. Westerlind bidrar visserligen med ett tydligt svar, men hans åsikt kan svårligen vara korrekt.

²⁶³ Se Grauers, Fastighetsköp s. 93 och Persson, Förbehållsklausuler s. 339; jfr Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235. Se även Strömberg, Tillbehör och accession s. 343.

²⁶⁴ Jfr Grauers, Fastighetsköp s. 93.

²⁶⁵ Se Strömberg, Tillbehör och accession s. 343 vid not 1092.

²⁶⁶ Jfr NJA 1984 s. 562.

6.4 Från intresse till räkning – en intresseteori på avvägar?

6.4.1 Handlande för egen eller annans räkning – regler och principer

Enligt en i viss mån utbredd uppfattning i doktrin ger intresseteorin möjligen bara uttryck för att det avgörande är *för vems räkning* ett potentiellt tillbehör tillförts.²⁶⁷ Möller kan här särskilt nämnas. Han har framhållit att intresseteorin tycks utgöra en onödig komplikation av en redan nog komplicerad regel (2 kap. 4 § JB).²⁶⁸ Av avgörande vikt för tillförarfrågan bör enligt Möller vara för vems räkning föremålet har anskaffats.²⁶⁹ Munukka, som menar att man i doktrin haft en tendens att inläsa ett ”djupare förklaringsvärde”²⁷⁰ i intressetermen som förekom i förarbetena, framhåller att en sammankoppling mellan intressetermen och frågan om för vems räkning tillförandet skett kan skönjas i praxis och i förarbetenas exempel.²⁷¹

Tillförarfrågan sammankopplas med ett sådant synsätt med regler och principer om handlande för egen eller annans räkning, som då skulle bidra med svar på de tillförarfrågor som 2 kap. 4 § JB ger upphov till.²⁷² Lagfästa regler om handlande för egen eller annans räkning återfinns i första hand i kommissionslagen (2009:865) (KomL). Lagen är enligt dess inledande bestämmelse tillämplig på uppdrag²⁷³ att för en annan persons räkning men i eget namn sälja eller köpa lös egendom. Av avgörande vikt för frågan om uppdraget verkligen avser handlande för annan persons räkning i bestämmelsens mening är om huvudmannen har ett verkligt intresse av de villkor som uppdragstagaren lyckas uppnå vid dennes avtal med tredje man.²⁷⁴ Detta ”verkliga intresse” har inte ansetts kunna översättas till något tydligt kriterium.²⁷⁵ Istället ska en

²⁶⁷ Se särskilt Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235 och Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 ff, jfr Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 43 ff. Se även Munukka, Rättsutlåtande s. 13 ff.

²⁶⁸ Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235.

²⁶⁹ Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235. Möller tycks dock numera ha bytt åsikt i frågan, och istället mena att fokus bör ligga på för vems räkning anbringandet skett, se särskilt Möller, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 609.

²⁷⁰ Munukka, Rättsutlåtande s. 16.

²⁷¹ Munukka, Rättsutlåtande s. 13 ff. Han hänvisar här bl.a. till NJA 1960 s. 221, NJA 1982 s. 773, NJA 1984 s. 562 och NJA 1985 s. 365.

²⁷² Se Strömgren, Tillbehör och accession s. 344 ff och Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 214 och 243 f.

²⁷³ Ett uppdragsavtal måste föreligga, enligt vilket kommissionären ska utträta något åt kommittenten. Något formellt uppdragsavtal fordras dock inte utan uppdragsavtalet kan även träffas formlost, se NJA II 2009 s. 233.

²⁷⁴ Prop. 2008/09:88 s. 55 f; se även SOU 1988:63 s. 51 ff. I propositionen diskuterades även om ”för annans räkning” borde definieras i lagtexten, men så ansågs inte böra ske, prop. 2008/09:88 s. 55 f. Jfr SOU 1988:63 s. 58 och 103.

²⁷⁵ Se SOU 1988:63 s. 52 ff samt 103; jfr prop. 2008/09:88 s. 55 f.

helhetsbedömning av parternas avtal göras, varvid samtliga relevanta omständigheter ska sammanvägas.²⁷⁶ Här ska endast sägas att huvudmannens intresse måste vara relativt kvalificerat.²⁷⁷

För det fall ett inköpskommissionsuppdrag föreligger blir huvudmannen enligt 23 § st. 2 KomL omedelbar ägare till de varor som uppdragstagaren köper in för huvudmannens räkning. Inköpet som uppdragstagaren gjort måste dock verkligen ha skett för huvudmannens räkning. Det avgörande är här uppdragstagarens ”inre vilja”; uppdragstagarens avsikt vid tidpunkten för rättshandlingen med tredje man.²⁷⁸ Lagen ger i ett antal avseenden uttryck för allmänna rättsgrundsatser i uppdragsförhållanden, och det finns därför utrymme att tillämpa lagen analogt på den som åtagit sig att för annans räkning företa rättshandlingar av annat slag än sådana som lagen är direkt tillämplig på.²⁷⁹ Den ger även i stor utsträckning uttryck för allmänna förmögenhetsrättsliga principer.²⁸⁰

När ett löst föremål köps in i av annan än fastighetsägaren men för dennes räkning följer således direkt av kommissionslagen att fastighetsägaren blir omedelbar ägare till det inköpta objektet. Av grunderna för 23 § st. 2 KomL följer även att samäganderätt till inköpt egendom uppkommer när föremålet förvärvats för flera parter gemensamma räkning.²⁸¹ Detsamma gäller då ett föremål tillverkas för flera parter gemensamma räkning, och av NJA 1984 s. 562 synes följa att (omedelbar) samäganderätt även uppkommer när en byggnad uppförs för flera personers gemensamma räkning.²⁸² För det fall dessa rättshandlingar utförs för fastighetsägarens räkning följer således direkt eller analogt av 23 § st. 2 KomL att fastighetsägaren blir omedelbar ägare till föremålet.

6.4.2 Anskaffande eller anbringande?

6.4.2.1 Anskaffande

Om intresseteorin sammankopplas med regler om handlade för egen eller annans räkning, är en första fråga vilken handling man i sådana fall ska fokusera på. Som angetts ovan har

²⁷⁶ Prop. 2008/09:88 s. 55 f och NJA 2012 s. 419; se även SOU 1988:63 s. 54 ff och s. 100 ff.

²⁷⁷ Se vidare i SOU 1988:63 s. 49 ff och 100 ff samt Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 147 ff.

²⁷⁸ NJA II 2009 s. 280. Se även Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 149 f, Munukka, Tilläggsutlåtande s. 4 samt SOU 1988:63 s. 104 f. Om kommissionären dock gjort ett köp som skulle ha dugt för att uppfylla kommissionsuppdraget ska inköpet enligt KomL 20 § st. 2 presumeras ha skett för huvudmannens räkning.

²⁷⁹ NJA II 2009 s. 235. När en sådan analog tillämpning ska ske överlämnas dock till rättstillämpningen att avgöra, med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet.

²⁸⁰ NJA II 2009 s. 235 f.

²⁸¹ Se Strömberg & Zackariasson, JT 2014 s. 167 med där gjorda hänvisningar.

²⁸² Strömberg & Zackariasson, JT 2014/15 s. 167; se även Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 44 ff.

Möller framhållit att avgörande vikt här bör fästas vid för vems räkning föremålet har anskaffats.²⁸³ Av central betydelse blir då, i linje med ovan nämnda regler om handlande för egen eller annans räkning, om den anskaffande parten förvärvat föremålet i fråga på uppdrag av fastighetsägaren eller utan sådant uppdrag.²⁸⁴ Om exempelvis en nyttjanderättshavare införskaffar ett föremål på uppdrag av fastighetsägaren är föremålet med ett sådant synsätt tillfört av fastighetsägaren. Föremål som fastighetsägaren anskaffat på uppdrag av nyttjanderättshavaren, eller som nyttjanderättshavaren inköpt utan uppdrag från fastighetsägaren, anses istället tillfört av nyttjanderättshavaren.²⁸⁵ Vem som finansierat anskaffningen eller slutligen får stå för kostnaden anges av Möller sakna avgörande betydelse.²⁸⁶

Vem av parterna som *avsetts bli ägare* till det tillförda föremålet blir vidare centralt i bedömningen av för vems räkning anskaffningen skett.²⁸⁷ Möller framhåller dock att det ytterst avgörande, i enlighet med 23 § st. 2 KomL, är om den anskaffande parten ansett sig ha anskaffat föremålet åt sig själv eller till uppfyllande av ett eventuellt uppdrag åt någon annan.²⁸⁸ Munukka menar dock att det visserligen är den rättshandlandes avsikt vid rättshandlingstillfället som normalt ytterst avgör för vems räkning en rättshandling vidtagits, men att en sådan bedömningsgrund blir för ensidig i den aktuella kontexten.²⁸⁹ Han menar att man istället, i de fall parternas uppfattning i tillförarfrågan går isär, är hänvisad till att bedöma i vilken mån parternas uppfattning haft fog för sig.²⁹⁰

För det fall man i tillförarfrågan fokuserar på för vems räkning ett föremål av tillbehörskaraktär anskaffats skapas som framgår en mycket stark koppling mellan tillförarfrågan och frågan om föremålet vid tillförandetidpunkten ägdes eller som följd av

²⁸³ Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 214 och 235, jfr Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 43 ff. Se även Munukka, Rättsutlåtande s. 13 ff. Möller tycks dock som angetts i not strax ovan ha bytt åsikt i frågan, och istället fokusera på för vems räkning anbringandet skett, se Möller, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 609.

²⁸⁴ Se Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235

²⁸⁵ Se Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235

²⁸⁶ Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235, som framhåller att fastighetsägaren utgör tillförare om denne köper in/leasar ett föremål och står för de omedelbara utgifterna även om fastighetsägaren tar ut kostnaden för denna anskaffning genom påslag på hyran; jfr dock Strömgren, Tillbehör och accession s. 343.

²⁸⁷ Se Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235 och Munukka, Rättsutlåtande s. 16 f samt Munukka, Tilläggsutlåtande s. 3 ff. Munukka framhåller att om en sådan gemensam partsvilja vid tillförandetidpunkten kan fastslås behöver någon ytterligare omständighet inte beaktas, utan tillförarfrågan är då avgjord.

²⁸⁸ Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 235

²⁸⁹ Munukka, Tilläggsutlåtande s. 4 ff.

²⁹⁰ Munukka, Tilläggsutlåtande s. 4 f.

avtal blev förvärvat av fastighetsägaren.²⁹¹ Som angetts ovan följer direkt av 23 § st. 2 KomL att en huvudman blir ägare till det föremål som inköps för dennes räkning, och av grunderna för bestämmelsen följer motsvarande äganderättsövergång i vissa andra situationer. Föremål och fastighet är då i samme ägares hand, varför tillbehörsegenskap med nödvändighet inträder när föremålet väl placeras på fastigheten, oavsett vem som tillfört föremålet. Att tolka intresseteorin på detta sätt gör således att tillförarfrågan och ägarfrågan flyter samman på ett sätt som svårligen synes förenligt med undantagsregelns förarbeten.²⁹² Föremål och fastighet *måste* ju inte vara i samme ägares hand för att tillbehörsegenskap ska inträda, även om förekomst av ägarkongruens utgör en tillräcklig förutsättning för inträde av sådan egenskap. I doktrin har dock bl.a. Almgren jämfört tillförarfrågan med äganderätsfrågan, och således angett att endast föremål som ägs av fastighetsägaren kan utgöra fastighetstillbehör.²⁹³

6.4.2.2 Alternativt fokus – för vems räkning har föremålet anbringats?

För det fall intresseteorin faktiskt ska kopplas samman med frågan om för vems räkning tillförandet skett, men man inte vill att fokus ska hamna på äganderätsfrågan, bör man istället fokusera på för vems räkning föremålet *anbringas* på fastigheten.²⁹⁴ Härmed avses de åtgärder varigenom ett föremål placeras i sådant yttre samband med fastigheten att det intar ställning av ett potentiellt tillbehör. Strömgren framhåller denna åsikt, som numera även tycks delas av Möller²⁹⁵, om ett sådant sammankopplande faktiskt ska ske.²⁹⁶ Strömgren framhåller dock att frågan ofta tycks flyta samman med frågan om för vems räkning anskaffandet skett.²⁹⁷

²⁹¹ Jfr Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 not 1090 samt Möller & Strömgren i *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 592.

²⁹² Jfr Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 not 1090.

²⁹³ Se Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 40; jfr s. 44 f. Se även Brattström, Fastighetstillbehör och familjeförhållanden s. 11 samt Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 158 not 8. Almgren uttalar bl.a., avseende tillämpningen av 2:4 st. 1 p. 1 JB, att "[a]vgörande blir således för vems räkning föremålet kan anses tillfört eller om äganderätten på annat sätt kan anses ha övergått till fastighetsägaren", Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 45. Jfr vidare Sundell & Victorin, Allmän fastighetsrätt s. 162 vilka där anger att "[ä]r det fråga om samäganderätt krävs att samtliga samägare skall äga föremålet för att det skall bli fastighetstillbehör. Om det endast är en av samägarna som äger och tillför föremålet blir det inte fastighetstillbehör (NJA 1985 s. 365, RH 1989:23, NJA 1982 s. 773)."

²⁹⁴ Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 not 1090 samt s. 344 ff. Vid en sådan bedömning anger Strömgren att omständigheter värda att beakta bl.a. är om anbringaren har ett omedelbart intresse i produktionsresultatet, samt avtalsrelationen mellan fastighetsägare och den fysiska anbringaren, se Tillbehör och accession s. 344 not 1095.

²⁹⁵ Se särskilt Möller, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 609.

²⁹⁶ Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 ff.

²⁹⁷ Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 not 1090.

Strömgren poängterar vidare att om frågan om i vems intresse ett tillförande skett likställs med frågan om för vems räkning ett anbringande skett så dräneras intresseteorin på självständigt innehåll.²⁹⁸ Som framhållits ovan skulle då frågan finna sin lösning i allmänna regler om handlande för egen eller annans räkning, varvid intresseteorin dock skulle kunna fungera som vägledning för vad som *i den aktuella kontexten* utgör handlande för egen respektive annans räkning.²⁹⁹

Likt Strömgren anser jag att om intresseteorin ska sammankopplas med allmänna regler om handlande för egen eller annans räkning, bör fokus ligga på för vems räkning anbringandet skett. Detta delvis för att tillförarfrågan inte ska flyta samman fullständigt med ägarfrågan, vilket knappast kan anses avsett vid regelns tillkomst, men även då det i förarbetena till 2 kap. 4 § JB tydligt uttalas att det avgörande är i vems intresse just *installationen* skett.³⁰⁰ Relationen mellan intresseteorin och reglerna om handlande för egen eller annans räkning framstår dock som något oklar. De synes vara nära besläktade, men man kan definitivt ifrågasätta huruvida det verkligen var detta som avsågs uttryckas med de intresseuttalanden som gjordes i förarbetena, oavsett om man här fokuserar på anskaffandet eller anbringandet. Genom NJA 2014 s. 35 och NJA 2015 s. 961 kom dock sambandet häremellan att i viss mån utrönas, och den fortsatta analysen sker därför i anslutning till analysen av dessa. Rättsfallen behandlas strax nedan.

6.5 Sammanfattning

Av det ovan redovisade följer att det inte genom någon en härskande åsikt i doktrin kommit att bringas egentlig klarhet i intresseteorins närmare innehåll, och då inte heller i frågan om hur man närmare avgör vem som utgör tillförare av ett anbringat föremål. Istället framträder en något splittrad bild, där avgörande vikt läggs vid något olika kriterier, som dock inte är väsensskilda. Nämnda splittring får till stor del anses vara en följd av de knapphändiga och något svårtydda förarbetsuttalanden som förekommit under tillbehörsregleringens tillkomsthistoria, samt brist på klargörande praxis. Fokus synes avsett att ligga på vem som har intresse av att föremålet är placerat på fastigheten men möjligen ger intresseteorin bara uttryck för att det avgörande är för vems räkning föremålet anbringats (alternativt anskaffats). Som angetts precis ovan kom dock Högsta

²⁹⁸ Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 ff.

²⁹⁹ Strömgren, Tillbehör och accession s. 344.

³⁰⁰ NJA II 1966 s. 76.

domstolen nyligen att avgöra två mål som är av direkt relevans för tillförarbedömningen. Frågan är i vad mån dessa rättsfall bringat klarhet i det osäkra rättsläge som förelåg dessförinnan.

7 Tillförarprövningen i två nytillkomna rättsfall

7.1 Inledning

Ovan har intresseteorins tillkomst, utveckling och möjliga innehåll gått igenom. Som där konstaterats föreligger ett flertal oklarheter. En brist på relevant och klagörande praxis utgör en starkt bidragande orsak till rättslägets oklarhet. Som nämnts har dock Högsta domstolen nyligen avgjort två mål där just tillförarprövningen intog en central position. Det första rättsfallet utgörs av NJA 2014 s. 35, det andra av NJA 2015 s. 961. Det har nu blivit dags att ge sig i kast med nämnda rättsfall, för att utröna vad Högsta domstolens domskäl bidrar med för svar i tillförarfrågan. Först ut är NJA 2014 s. 35.

7.2 NJA 2014 s. 35

7.2.1 Kort om tvisten samt parternas talan

Bakgrunden till tvisten i NJA 2014 s. 35 utgjordes av att SOA och hans hustru år 2007 hade överlåtitt ett område av sin samägda fastighet till DK. Området avstyckades sedermera och kom således att utgöra en nybildad fastighet vilken tillträdde av DK år 2008. På det avstyckade området hade sedan lång tid tillbaka funnits en loge, till vilken bl.a. en torkanläggning för spannmål hade tillförts under den tid då området tillhörde SOA och hans hustru. SOA fortsatte att nyttja torkanläggningen i sin näringsverksamhet som lantbrukare även efter det att området överlåtits till DK, nu med stöd av ett nyttjanderättsavtal.³⁰¹ Två år efter att överlåtelsen ägt rum brann logen och torkanläggningen ned.

Efter att oenighet uppstått mellan SOA och DK om vem som var ägare till torkanläggningen samt övriga föremål i logen – av avgörande betydelse för frågan om vem som var berättigad till försäkringsersättning – kom SOA att väcka talan mot DK. SOA yrkade på bättre rätt till torkanläggningen samt till övriga föremål som befann sig i logen vid överlåtelse tillfället.³⁰² SOA anförde i här relevant hänseende att egendomen inte ingått i fastighetsöverlåtelsen eftersom den tillförts fastigheten av annan än

³⁰¹ Under denna period (efter det att området överlåtits till DK) köpte även SOA en ny varmluftspanna som han installerade i logen. Frågan om vem som var ägare till denna varmluftspanna kom att inta en särställning i den tvist som sedan kom att uppstå, men då HD:s bedömning i denna del saknar intresse för tillförarprövningen lämnas spörsmålet om varmluftspannan utanför den fortsatta framställningen.

³⁰² Samt även till den varmluftspanna som kom att installeras av SOA efter överlåtelsen, se föregående not.

fastighetsägaren. Fastigheten ägdes av honom och hans hustru, medan föremålen tillförts av endast honom, då den ingick i den av honom ensam bedrivna näringsverksamheten. Eftersom egendomen därför utgjorde lös egendom och inget annat avtalats så ingick den enligt SOA inte i överlåtelsen.³⁰³

Enligt DK så utgjorde egendomen tillbehör till fastigheten vid överlåtelse tillfället och ingick därför i förvärvet. Att endast en av makarna tillfört egendomen ändrade enligt DK inte på detta.³⁰⁴ Något förenklat kan sammanfattningsvis sägas att SOA menade att det förhållandet att fastigheten var samägd medan föremålen tillförts av endast SOA innebar att egendomen undgick egenskap av tillbehör till fastigheten, medan DK var av motsatt uppfattning.

7.2.2 Högsta domstolens domskäl (majoriteten)

SOA förlorade i såväl tingsrätt som hovrätt.³⁰⁵ Högsta domstolen meddelade prövningstillstånd i frågan om egendomen tillförts av annan än fastighetsägaren på sådant sätt att den utgjorde lös egendom.³⁰⁶ Domstolens majoritet³⁰⁷ gjorde först en längre redogörelse för tillbehörsregleringen och då särskilt för undantagsregeln i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. I domstolens redogörelse framhålls att bestämmelsen tar sikte på flera relativt olikartade förhållanden, att det avgörande enligt regelns förarbeten är i vems intresse installationen sker samt att dessa förarbetsuttalanden fått betydande genomslag i litteraturen vid fastställandet av om ett föremål tillförts av fastighetsägaren eller av annan.³⁰⁸ Därefter anges att det likväl påpekats att intresseteorin möjligen bara ger uttryck för att det avgörande för tillförarfrågan är för vems räkning föremålet anskaffats.³⁰⁹

Domstolen övergår sedan till frågan om vad som gäller i de fall då fastigheten är samägd, varvid den praxis samt anknytande doktrinuttalanden som behandlats i avsnitt 5.3 ovan redogörs för. Högsta domstolens når sedan frågan om hur samägarsituationen faktiskt ska hanteras. Denna del av domskälen förtjänar att återges i sin helhet:

³⁰³ Se avsnitt 3.2.2.2 ovan om tillbehörsregleringens funktion som allmän tolkningsregel vid fastighetsöverlåtelser.

³⁰⁴ Båda parter talan innehåller en något förvirrande terminologi, säkerligen en konsekvens av det snåriga rättsläge som förelåg vid tidpunkten.

³⁰⁵ För en redogörelse för underrättsdomarna, se Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 159 ff. HovR:ens domskäl är enligt min mening mycket läsvärda för den intresserade.

³⁰⁶ Tvisten hade nu kommit att föras mellan SOA och DK:s dödsbo.

³⁰⁷ Tre av fem ledamöter.

³⁰⁸ HD:s domskäl, p. 11–14.

³⁰⁹ HD:s domskäl, p. 14. Inget uttalas om för vems räkning ett föremål anbringats.

”20. När en fastighet ägs av flera personer och bara någon eller några av dem tillför ett föremål till fastigheten bör frågan om föremålet har tillförts på så sätt att det utgör tillbehör till fastigheten avgöras efter en *avvägning av delvis motstående intressen*. Hänsyn måste å ena sidan tas till utgångspunkten att sådant som objektivt framstår som fastighetstillbehör också utgör ett sådant tillbehör (jfr p. 7–10 ovan) och å andra sidan till att brister i ägarkongruens, dvs. när annan än fastighetsägaren tillför föremål till fastigheten, i 2 kap. 4 § första stycket JB har ansetts medföra att föremålet ska betraktas som lös egendom (se p. 10 ovan). En lämplig avvägning mellan dessa intressen synes vara att *bedömningen ska utgå ifrån att den eller de fastighetsägare som har tillfört föremål till en fastighet som också ägs av andra ska anses ha tillfört föremålet för också övriga fastighetsägares räkning*. Framgår det emellertid av omständigheterna vid den tidpunkt då föremålet tillfördes fastigheten att så inte skedde för också övrigas räkning bör föremålet till följd av ägarinkongruensen betraktas som lös egendom på samma sätt som om en nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren har tillfört föremålet. *När föremålet tillförs fastigheten av en delägare och en eller flera utomstående personer bör i regel inkongruensen medföra att föremålet betraktas som tillfört av annan än fastighetsägaren* och därför utgör lös egendom (jfr NJA 1984 s. 562).

21. Det nu sagda innebär exempelvis att om två personer gemensamt äger en bostadsfastighet och bara den ena personen tillför något till byggnaden, såsom en ny spis eller en vedkamin, så bör utgångspunkten vara att föremålet har tillförts fastigheten för ägarnas gemensamma räkning och att det därför har blivit byggnadstillbehör. Det är därmed inte nödvändigt att, för att avgöra frågan om spisen har tillförts av annan än fastighetsägaren, fråga sig exempelvis om föremålet till del har överlåtits till den andra ägaren genom gåva. På motsvarande sätt bör gälla att om exempelvis ett gift par tillsammans har köpt en obebyggd fastighet och därefter bara den ena fastighetsägaren har finansierat och låtit uppföra en byggnad på fastigheten för gemensamt bruk, så bör byggnaden anses ha tillförts för båda makars räkning och därmed av makarna gemensamt om omständigheterna inte motsäger detta.”³¹⁰

I den konkreta bedömningen i fallet fastslår domstolen att även om utgångspunkten är att egendom som tillförs en samägd fastighet av en delägare tillförs för gemensam räkning, framgick att torkanläggningen tillfördes för den näringsverksamhet som bedrevs av SOA.

³¹⁰ Samtliga kursiveringar gjorda av mig.

Egendomen ansågs av denna anledning inte tillförd för gemensam räkning. Anläggningen var därför tillförd av annan än fastighetsägaren och ingick därmed inte i överlåtelsen.

7.2.3 Analys av majoritetens domskäl

7.2.3.1 Domstolens huvudsakliga ställningstaganden

Genom NJA 2014 s. 35 kom hanteringen av samägda fastigheter till slut att bli föremål för skarp prövning i högsta instans, i en civilrättslig tvist dessutom. Vissa frågor fick härigenom tydliga svar. För det första kan, som angetts i avsnitt 5.3.1 ovan, konstateras att ett föremål tillfört av endast en delägare i fastigheten inte anses tillfört av ”fastighetsägaren” i bestämmelsens mening.³¹¹ Samtliga delägare måste därför tillföra potentiella tillbehöret för att tillbehörsegenskap ska inträda, om föremålet inte är i samme ägares hand.³¹² Motsatsvis följer att det generella undantaget äger tillämplighet när tillförandet inte skett för samtliga delägares gemensamma räkning.

Tydligt är även att Högsta domstolen ställer upp en presumtionsregel, innebärandes att ett tillförande som skett av endast en eller åtminstone inte alla delägare ska presumeras ha tillförts för även övriga delägares räkning.³¹³ En liknande bevispresumtion som specifikt avsåg makar har tidigare föreslagits av Almgren.³¹⁴ Som framgår av ovan återgivna domskäl har inte den presumtionsregel som uppställdes i NJA 2014 s. 35 motsvarande begränsning, utan en presumtion uppställs här för samägarsituationer generellt. Om det av omständigheterna vid tillförandetidpunkten framgår att tillförandet inte skedde för även övriga delägares räkning är dock presumtionen bruten, men det saknas någon tydlig precisering av vad som måste bevisas för att presumtionen ska anses bruten.³¹⁵

Presumtionen gäller inte i de fall då ett föremål tillförts av dels en delägare, dels en eller flera utomstående personer.³¹⁶ Det generella undantaget är då istället i regel

³¹¹ Jfr Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 164. HD:s minoritet intog motsatt ståndpunkt, och menade att undantagsregeln i 2:4 st. 1 p. 1 JB tog sikte på fall där föremålet tillförts av någon helt utomstående, och att ett föremål som tillförts av en delägare därför tillförts av fastighetsägaren, inte av ”annan”, NJA 2014 s. 35 (s. 60); jfr RH 1985:100.

³¹² Om föremålet är samägt av samtliga fastighetsägare så följer ju därigenom att tillbehörsinträde sker oavsett vem som utgör tillförare av föremålet.

³¹³ Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 75 f, Grauers, Fastighetsköp s. 93 samt Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 165.

³¹⁴ Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 44 ff.

³¹⁵ Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 165. Se vidare nedan.

³¹⁶ Annorlunda formulerat kan sägas att presumtionen är bruten om det kan fastställas att någon som saknar äganderätt till fastigheten utgör tillförare av föremålet.

tillämpligt. I första hand avses här rimligen de fall då en samägd fastighet anbringas ett föremål som samägs av dels någon som är delägare i fastigheten, dels någon eller några som saknar äganderätt till fastigheten.³¹⁷ Ett tänkbart exempel på en sådan situation är att en fastighet samägs av ett par syskon och att ett av syskonen tillsammans med sin make låter uppföra ett hus på fastigheten. Ett annat exempel är att en av delägarna i en fastighet driver ett bolag på fastigheten tillsammans med utomstående, och att de bolagsdrivande parterna anbringar en anläggning på fastigheten avsedd för bolagsverksamheten.

Fokus i domskälen synes med tydlighet ha legat på att klargöra ovanstående frågor; dels huruvida endast en samägare utgör ”fastighetsägare” i bestämmelsens mening, dels, när detta väl besvarats nekande, hur bevisbördan ska fördelas för att undvika orimliga följder av det förstnämnda ställningstagandet.³¹⁸

7.2.3.2 Tillförarprövningen

Vad som utöver det ovanstående kan utläsas av domskälen är något mer osäkert, särskilt vad gäller tillförarprövningen generellt. Högsta domstolens användning av ordet ”tillfört” är i sig såväl svårtolkad som något förvirrande. Tydligt är i vart fall att den som utför det faktiska arbetet varigenom föremålet anbringas på fastigheten inte nödvändigtvis utgör tillförare i lagens mening. Tillförare är istället den för vars räkning tillförandet sker.³¹⁹

Likhetstecken tycks här alltså sättas mellan vem som tillfört ett föremål och för vems räkning tillförandet skedde. Att likställa tillföraren med den fysiska anbringaren hade uppenbarligen stått i stark disharmoni med såväl förarbetena till 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB som doktrin. Att istället sammankoppla tillförarfrågan med allmänna regler om handlande för egen eller annans räkning är däremot som ovan framgått i linje med en vanligt

³¹⁷ Så var fallet i NJA 1984 s. 562, redogjort för i avsnitt 5.3.1 ovan, till vilket HD hänvisar i aktuellt avseende i NJA 2014 s. 35 (p. 20 ”jfr NJA 1984 s. 562”).

³¹⁸ Jfr Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör s. 44 ff, särskilt s. 44 samt s. 46.

³¹⁹ Jfr Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 164 ff. Strömgren och Zackariasson anger här att man lätt kan *förledas* att tro att domstolen vid uppställandet av presumtionsregeln använder ordet ”tillfört” i meningen ”utfört den faktiska åtgärden” varigenom fastigheten förses med föremålet, se s. 166 En mer korrekt tolkning är dock enligt deras mening att presumptionen förutsätter att man vid en rättslig bedömning nått fram till att åtminstone en av delägarna tillfört föremålet på det sättet regeln fordrar, och att ordet således används i dess juridiska mening. Att tolka ordet tillfört i strikt mening vore onekligen underligt bl.a. med tanke på att presumptionen inte gäller när tillförandet skett av en delägare samt någon utomstående; att någon utomstående deltar i det faktiska anbringandet kan knappast motivera att en närmast omvänd presumtion ska gälla. Om man istället tolkar domstolen såsom föreslås av Strömgren och Zackariasson förefaller domskälen vara något mer begripliga i denna del.

företrädd åsikt i doktrin.³²⁰ I samägarfallen blir dock frågan istället om handlandet skett för egen räkning eller för fastighetsägarnas gemensamma räkning.³²¹

Hur man närmare avgör för vems räkning ett tillförande skett anges dock inte med någon större tydlighet i domen. Att formuleringen ”för vems räkning *tillförandet* skett” nyttjas torde dock rimligen innebära att fokus ska ligga på för vems räkning de åtgärder varigenom föremålet placerats på fastigheten skett (anbringandet).³²² Noterbart är vidare att något uttryckligt intresseresonemang inte fördes. Av domstolens konkreta bedömning följer dock att det faktum att torkanläggningen tillfördes för SOA:s bedrivna näringsverksamhet gjorde att han ensam tillfört denna till fastigheten. Klart är således att detta var tillräckligt för att han skulle utgöra tillförare av föremålet i lagens mening, vilket måste anses naturligt då det var han som bl.a. skulle nyttja föremålet i egenskap av aktiv bedrivare av verksamheten samt hade ett direkt ekonomiskt intresse av att föremålet placerades på fastigheten. Hustrun ansågs däremot inte utgöra tillförare av torkanläggningen, trots att hon kan sägas ha haft ett indirekt intresse av verksamheten i egenskap av just hustru till SOA samt ”passiv” bedrivare av näringsverksamheten.³²³ En tillförares intresse av ett anbringat föremål måste således vara av mer omedelbar art.

De exempel som domstolen anger för att konkretisera tillämpningen av den uppställda bevispresumtionen ger vidare viss ytterligare ledning för hur tillförarbedömningen ska förstås. För det första anges att ett föremål, exempelvis en spis eller vedkamin, som tillförs en byggnad belägen på en samägd bostadsfastighet som utgångspunkt bör ha tillförts för samägarnas gemensamma räkning. För det andra anges att detsamma gäller om två makar köpt en obebyggd fastighet som den ena maken finansierar och låter uppföra en byggnad på för makarnas gemensamma bruk. I dessa fall har tillförandet skett för gemensam räkning om inte omständigheterna vid tillförandetidpunkten motsäger detta.

Av nämnda exempel framgår att man inte kan sätta likhetstecken mellan ”för gemensam räkning” och ”med gemensam finansiering”, och avgörande är inte heller vem som beställt åtgärden.³²⁴ Att en make ensam låtit uppföra en byggnad som denne även

³²⁰ Se avsnitt 6.4 ovan.

³²¹ Jfr Strömberg & Zackariasson, JT 2014/15 s. 166.

³²² Jfr Strömberg & Zackariasson i JT 2014/15 s. 164 ff, där de genomgående använder termen ”anbringat” som synonymt med ”tillfört” i sin analys av domen.

³²³ HovR:en nådde motsatt slutsats i denna del och ansåg att hustruns ”passiva” bedrivande av jordbruksverksamheten var tillräckligt för att torkanläggningen skulle anses tillförd i även hennes intresse, se NJA 2014 s. 35 (s. 49). Se även Strömberg & Zackariasson, JT 2014/15 s. 164 f.

³²⁴ Strömberg & Zackariasson, JT 2014/15 s. 166 f.

ensam finansierat medför ju som framgår inte att denne make nödvändigtvis utgör ensam tillförare av byggnaden; huvudregeln anges istället vara att byggnaden då tillförts gemensamt, förutsatt att byggnaden uppförts för makarnas gemensamma bruk. Inte heller kan dock likhetstecken sättas mellan tillförare och ”avsedd brukare” – vilket annars hade förefallit rimligt med hänsyn till bedömningen som gjordes beträffande torkanläggningen – då det anges att en byggnad uppförd för gemensamt bruk inte anses tillförd för gemensam räkning om omständigheterna motsäger detta.³²⁵ Vem som ska bruka föremålet framträder dock som varandes av central betydelse, då ett föremål som uppförts och finansierats av endast en samägare men som är avsedd för bådas gemensamma bruk i normalfallet är anses tillförd för båda samägarnas räkning.³²⁶ Detta gäller åtminstone om samägarna är ett gift par. Även exemplet med en tillförd spis eller vedkamin antyder ett fokus på brukande och som konstaterats ovan ansågs SOA utgöra ensam tillförare av torkanläggningen, vilken han ensam brukade. Ett lägga fokus på vem som ska bruka föremålet skulle även harmoniera med Gustafssons åsikt om att relevant intresse närmast bör förstås som ett intresse av föremålet som sådant, varvid just vem som avses nyttja föremålet pekats ut som varande av central betydelse.³²⁷ Att en avsedd brukare inte alltid utgör tillförare kan möjligen förklaras med att dennes nytta av föremålet stundtals är klart underordnat en annan samägars nytta av föremålet. Därutöver fyllde torkanläggningen som framgått även en funktion i SOA:s näringsverksamhet, vilket även det i doktrin utmålats som en viktig omständighet i en nyttobedömning.³²⁸

Att hustrun inte ansågs ha tillfört torkanläggningen torde även det vara i linje med tillförarprövningen såsom den tidigare beskrivits i doktrin. Hon skulle inte bruka anläggningen, den fyllde ingen annan egentlig funktion för henne och hon saknade även omedelbart ekonomiskt intresse av att den placerades på fastigheten. Även om någon uttrycklig intresseprövning således inte utfördes så var domstolens konkreta bedömning enligt min mening i linje med hur genomförandet av en sådan intresseprövning, som den tidigare beskrivits, rätteligen skulle ha utfallit.

En möjlig tolkning, som utförligt behandlas av Strömgren och Zackariasson, är huruvida domen ska tolkas som innebärande att det är avgörande vem som ska äga det

³²⁵ Jfr Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 167. Se även Möller och Strömgren, *Insolvensrättsliga utlåanden* s. 606 f.

³²⁶ Jfr Möller & Strömgren i *Insolvensrättsliga utlåanden*, s. 606 f.

³²⁷ Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering* s. 71.

³²⁸ Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering* s. 71.

tillförda föremålet, varvid Högsta domstolen i sådant fall närmast formulerat en ny presumptionsregel om samäganderätt för makar (och sambor).³²⁹ Strömgren och Zackariasson anför flera skäl som talar mot en sådan tolkning, varvid utformningen av 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 särskilt kan nämnas.³³⁰ De konstaterar att en sådan tolkning av domskälen skulle framstå som förvånande, och att Högsta domstolen i vart fall inte uttryckligen lade vikt vid den åsyftade äganderätten i sin konkreta bedömning. Av vikt i sammanhanget är vidare att domstolen efter spis-exemplet uttalar att "[d]et är därmed inte nödvändigt att, för att avgöra frågan om spisen har tillförts av annan än fastighetsägaren, fråga sig exempelvis om föremålet till del har överlåtits till den andra ägaren genom gåva."³³¹ Det sagda har av Strömgren och Zackariasson angetts kunna tolkas såväl som att äganderättsfrågan och tillförandefrågan är frikopplade från varandra som det rakt motsatta.³³² Den förstnämnda tolkningen förefaller vara klart mest trolig, särskilt då det av förarbetena framgår att den åsyftade äganderätten inte är avsedd att vara av avgörande betydelsen i tillförarfrågan. Att lägga avgörande vikt vid den åsyftade äganderätten är således svårligen förenligt med de förarbetsuttalanden från vilka intresseteorin härrör.³³³ Inte heller kommer, som påtalats, något fokus på den åsyftade äganderätten till något egentligt uttryck i domskälen.

Ett fokus på den åsyftade äganderätten är dock naturligt om intresseteorin endast ger uttryck för frågan om för vems räkning ett föremål anskaffats, och ett sammankopplande av ägarfrågan och tillförarfrågan har onekligen skett på vissa håll i doktrinen. Men Högsta domstolen tycks som konstaterat istället mena att det viktiga är för vems räkning anbringandet (tillförandet) skett. Om domstolen verkligen menade att avgörande fokus ska läggas på just den åsyftade äganderätten kan vidare tyckas att detta borde ha kommit till tydligare uttryck, särskilt med tanke på den disharmoni som skulle råda mellan ett sådant ställningstagande och undantagsregelns utformning samt förarbeten. Det är dock förenat med påtagliga svårigheter att ur NJA 2014 s. 35 söka utläsa några tydliga svar på vad som närmare bestämt är avgörande i en tillförarprövning enligt 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. Att vem som avses bruka föremålet är av särskild betydelse antyds dock som sagt möjligen.

³²⁹ Jfr Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 167 f.

³³⁰ Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 168 f.

³³¹ HD:s domskäl p. 21.

³³² Strömgren & Zackariasson, JT 2014/15 s. 169.

³³³ Se Strömgren, Tillbehör och accession s. 343 not 1090.

7.2.3.3 Avslutande anmärkningar

Vad domskälen kan anses förtälja om tillförarbedömningen generellt är enligt min mening relativt oklart. Högsta domstolen synes motvillig att bidra med någon egentlig precisering av vad som är avgörande i denna fråga. Vem som avses bruka föremålet tycks möjligen vara av central betydelse, men det kan inte uteslutas att det avgörande istället är vad som åsyftas avseende äganderätten. Tydligt är i vart fall att när en delägare anses ha tillfört ett potentiellt fastighetstillbehör till en samägd fastighet så ska han presumeras ha tillfört det även för övriga samägares räkning, en presumtion som dock inte gäller för det fall föremålet även tillförts av någon som saknar äganderätt i fastigheten.

Det är vidare viktigt att ha i åtanke att NJA 2014 s. 35 rörde behandlingen av ett fall då det fanns flera parter på fastighetsägarsidan och frågan om samägarna handlat för egen eller för samägarnas gemensamma räkning. De uttalanden som här görs angående tillförarbedömningen bör därför beaktas med viss försiktighet vid bedömningen av vem som i andra fall utgör tillförare av ett föremål som anbringats på en fastighet.³³⁴ Genom nästa rättsfall, NJA 2015 s. 961, kom dock möjligen viss klarhet att bibringas i frågan om hur tillförarbedömningen ska utföras generellt.

7.3 NJA 2015 s. 961 – ”teleledningsfallet”

7.3.1 Kort om tvisten, parternas talan och underrättsdomarna

I NJA 2015 s. 961 tvistade en bostadsrättsförening (”Linjalen”) mot ett statligt ägt telebolag (”Telebolaget”) om äganderätten till de teleledningar och tillhörande utrustning (”fastighetsnätet”) som på 1970-talet installerats i byggnader och mark tillhörig Linjalen.³³⁵ Installationen hade utförts av dåvarande statliga Televerket, som på 1990-talet ombildades till ett aktiebolag som senare kom att överlåta de aktuella anläggningarna till Telebolaget.

³³⁴ Jfr Möller & Strömberg, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 606 f.

³³⁵ Linjalen innehade de aktuella fastigheterna med (inskriven) tomrätt. Enligt 13:9 JB äger tillbehörsreglerna då tillämpning på motsvarande sätt som om fastigheterna innehafts med äganderätt. Tvisten hade föregåtts av att ett annat telebolag, NAO, kopplat in egen teleutrustning på fastighetsnätet och levererat teletjänster till medlemmar i Linjalen utan att betala ersättning till Telebolaget för nyttjandet av fastighetsnätet. Telebolaget väckte med anledning härav en skadeståndstalan mot NAO (Växjö tingsrätt, mål nr T 4640-11. Målet är i skrivande stund inte avgjort), som kom att vilandeförklaras (se aktbilaga 2 i Växjö tingsrätt mål nr T 4640-11) med anledning av Linjalens väckta talan mot Telebolaget om bättre rätt till fastighetsnätet.

Linjalen ville få fastställt att föreningen hade bättre rätt än Telebolaget till de aktuella ledningarna m.m., och anförde, såvitt här är av intresse, att ledningarna utgjorde fastighetstillbehör då de hade tillförts marken och byggnaderna av Linjalen i föreningens intresse. Telebolaget angav å sin sida att installationen utförts av Televerket och att Telebolaget skött drift och underhåll samt stått för samtliga kostnader hänförliga till fastighetsnätet. Telebolaget angav därutöver att installationen skett i Televerkets och dess abonnenters intresse, samt i det samhällliga intresset av att alla medborgare har tillgång till telefon. Enligt Telebolaget så hade Linjalen på sin höjd ett begränsat indirekt intresse av installationen i sin egenskap av fastighetsägare.

Linjalens talan ogillades i såväl tingsrätt som hovrätt. Avseende tillförarfrågan angav tingsrätten att det, utöver Televerket, framförallt måste vara den enskilde abonnenten och inte Linjalen som haft ett intresse av att installationen skett, varför en tillämpning av intresseteorin kunde ifrågasättas.³³⁶ Därefter framhålls att det utgjort en gemensam utgångspunkt i allt lagstiftnings- och utredningsarbete såväl före som efter 1970 att det var staten som var ägare till telenätet.

Hovrätten återger de förarbetsuttalandena som anger att det avgörande i tillförarfrågan är i vems intresse installationen sker, samt framhåller att en förutsättning för tillämpning av undantagsregeln i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB är att det tillförda föremålet tillhör annan än fastighetsägaren. Efter att ha först ha konstaterat att parternas avsikt vid installationen knappast kan ha varit att äganderätten skulle övergå till Linjalen, och att detta talade för att fastighetsnätet tillfördes av Televerket, frågar sig hovrätten om en intressebedömning leder till en annan slutsats.³³⁷ Hovrätten finner att Linjalen, i egenskap av företrädare för bostadsrättshavarna, har haft ett intresse av installationen. Installationen anses dock även skett i andra intressen, främst i det samhällliga intresset av att alla ges tillgång till telenätet. Även Televerkets intresse av att tillhandahålla telefoni framhålls. Eftersom installationen inte skett uteslutande eller huvudsakligen i Linjalens intresse anses fastighetsnätet inte ha installerats i Linjalens intresse på sådant sätt att det ska anses tillfört av fastighetsägaren.

³³⁶ En något lustig formulering kan tyckas, då det synes vara just intresseteorin de tillämpar i denna del; jfr Munukka, Tilläggsutlåtande s. 2. För vidare genomgång av samt kommentarer till tingsrättens dom, se Möller & Strömberg i *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 595 ff.

³³⁷ HovR:ens tydliga uppdelning mellan ägarfrågan och intressefrågan bör särskilt noteras.

7.3.2 Högsta domstolens domskäl

Högsta domstolens domskäl inleds med en kortare generell genomgång av tillbehörsreglerna, varefter domstolen når frågan om vem som ska anses ha tillfört ett föremål till fast egendom. Likt skedde i NJA 2014 s. 35 poängteras att frågeställningen ofta formuleras som en fråga om i vems intresse föremålet har tillförts.³³⁸ Därefter anges att:

”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 nytta 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.”³³⁹

Att intresseuttalandena fått betydande genomslag i litteraturen påpekas därefter, men likt gjordes i NJA 2014 s. 35 påpekas också att intresseteorin möjligen bara ger uttryck för att det avgörande är för vems räkning föremålet har anskaffats.

I den konkreta bedömningen av om fastighetsnätet ”tillförts i Linjalens intresse eller för Linjalens räkning”³⁴⁰ framhålls att installationen utfördes av Televerkets personal, och på Televerkets ansvar och bekostnad. Vidare anges att inget annat åsyftades vid installationen än att Televerket skulle vara ägare till Fastighetsnätet. Televerket angavs även ha ett intresse såsom ett affärsdrivande verk av att de boende kunde anslutas till det allmänna telenätet. Slutligen framhålls att Linjalen visserligen hade ett intresse av att de boende anslöts till telenätet, men detta intresse ansågs vara av underordnad betydelse i sammanhanget. Högsta domstolen når därför slutsatsen att fastighetsnätet inte tillförts för Linjalens räkning och därför inte utgör fastighetstillbehör.

7.3.3 Analys

7.3.3.1 Inledning – en klarare ställning för intresseteorin?

I teleledningsfallet kom således en tillförarprövning att utföras i ett fall då en ensamägd³⁴¹ fastighet tillförts egendom som någon som saknar rätt till fastigheten hade ett intresse av. Frågan om intresseteorins ställning tycks härigenom få ett klarare svar än vad NJA 2014

³³⁸ HD:s domskäl p. 10.

³³⁹ HD:s domskäl p. 12.

³⁴⁰ HD:s domskäl p. 22.

³⁴¹ Linjalen innehade som angetts i not ovan fastigheterna med tomträtt och inte äganderätt, men detta påverkade inte bedömningen.

s. 35 bidrog med. Intresseteorins funktion förefaller vara att *peka ut vad som i den aktuella kontexten utgör handlande för egen eller annans räkning*.³⁴² Av domstolens konkreta bedömning synes detta framgå med relativ tydlighet. Ett uttryckligt intresseresonemang förs här, i syfte att utröna för vems räkning tillförandet skett. Som återgetts ovan räknar även domstolen uttryckligen upp en rad omständigheter som kan beaktas i intresseprövningen.³⁴³ Majoriteten av dessa omständigheter är välbekanta faktorer som härstammar från diskussionen i doktrin.³⁴⁴

7.3.3.2 Betydelsen av åsyftad äganderätt

Något som särskilt står ut i sammanhanget är att vad som åsyftas i fråga om äganderätten till det tillförda föremålet återfinns i Högsta domstolens uppräknning av relevanta omständigheter i en intresseprövning, och att den åsyftade äganderätten sedan åläggs uttrycklig betydelse i efterföljande bedömning.³⁴⁵ Som angetts vid analysen av NJA 2014 s. 35 är det möjligt att Högsta domstolen i 2014 års fall avsåg att uttrycka att avgörande vikt i tillförarprövningen ska läggas just vid vad som åsyftas i fråga om äganderätten. Att lägga avgörande vikt vid vad som åsyftas i äganderätsfrågan angavs samtidigt vara något märkligt och i strid med såväl lagförarbetena till som utformningen av 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. Därutöver framhölls att det dock vore i linje med vad som förespråkats av vissa röster i doktrin.

Möller har i en kommentar till teleledningsfallet anfört att det faktum att äganderätten vid installationstillfället inte avsågs övergå till fastighetsägaren endast kan vara av betydelse i en obligationsrättslig tvist, vilket teleledningsfallet ju var.³⁴⁶ Han påpekar särskilt att leasingobjekt och annan anförtrodd egendom som anbringas en fastighet annars skulle vara skyddade från att inträda i tillbehörsegenskap, vilket knappast kan ha varit domstolens avsikt.³⁴⁷ I det senare avseendet delar jag Möllers åsikt; det kan svårigen ha varit ha varit Högsta domstolens avsikt att omkullkasta gällande praxis och medge separationsrätt så fort äganderätten till ett tillfört föremål inte avses övergå till

³⁴² Jfr Strömngren, Tillbehör och accession s. 344, särskilt i not 1096, samt s. 346.

³⁴³ Jfr Möller, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 609.

³⁴⁴ Att lägga vikt vid vem som ansvarar för drift och underhåll får dock anses utgöra en viss nyhet. Ett sådant hänsynstagande hade dock förespråkats i ett rättslåtande ingivet av Munukka, se Munukka, Rättsutlåtande s. 13 f.

³⁴⁵ HD:s domskäl p. 24.

³⁴⁶ Möller, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 610.

³⁴⁷ Möller, Insolvensrättsliga utlåtanden s. 610.

fastighetsägaren. Däremot framstår det som mer tveksamt om äganderättsfrågan endast är av intresse i en obligationsrättslig tvist.

Förvisso är vad som åsyftas om äganderätten av direkt avgörande betydelse i vissa obligationsrättsliga tvister. Som motsatsvis framgår av 2 kap. 5 § st. 2 JB består exempelvis en uthyres ägares rätt till fastighetstillbehör i förhållande till fastighetsägaren, för det fall avsikten inte är att äganderätten ska övergå till hyrestagaren (fastighetsägaren). Högsta domstolen kunde härigenom, för det fall föremålet ansetts tillfört av fastighetsägaren, ha kommit fram till att den omständigheten att fastighetsnätet utgjorde fastighetstillbehör inte hindrade att Telebolaget var "obligationsrättslig ägare" till nätet.³⁴⁸ Att ett föremål intar egenskap av tillbehör medför som framgår inte med nödvändighet att fastighetsägaren har bättre rätt till föremålet i en obligationsrättslig tvist.³⁴⁹ Domstolen resonerade dock inte på detta sätt, utan angav att den åsyftade äganderätten var en omständighet som kunde beaktas i intresseprövningen enligt 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. Uttalandena var även av generell karaktär, varvid domstolen i vart fall inte uttryckligen angav att omständigheten endast skulle beaktas i en obligationsrättslig tvist. Det sagda gör sammantaget att jag har svårt att avfärda den åsyftade äganderätten som något som endast är av relevans i en obligationsrättslig tvist, även om jag alltså gärna hade gjort just detta.

Vad som åsyftas avseende äganderätten målas oavsett knappast upp som en enskilt avgörande omständighet i tillförarprövningen. I Högsta domstolens konkreta bedömning anges att inget annat åsyftades vid installationstillfället än att Televerket skulle vara ägare till fastighetsnätet. Om den åsyftade äganderätten vore ensamt avgörande kunde domstolen ha nöjt sig med att konstatera detta.³⁵⁰ Istället framhölls Televerkets intresse som ett affärsdrivande verk av att de boende kunde anslutas till det allmänna telenätet, att installationen skedde på Televerkets ansvar och bekostnad samt att Linjalen hade ett intresse av installationen men att detta var av underordnad betydelse i sammanhanget. Domstolen avgjorde alltså tillförarfrågan genom en helhetsbedömning.

³⁴⁸ Eventuella processrättsliga hinder för ett sådant resonemang bortses från här.

³⁴⁹ I HD:s konkreta bedömning angavs dock att "[o]m egendomen ska anses ha tillförts i Linjalens intresse eller för Linjalens räkning utgör den [...] fast egendom tillhörig Linjalen.", p. 22 i domskälen. Föremålets tillbehörsstatus synes här närmast likställas äganderättsfrågan även i obligationsrättsligt avseende.

³⁵⁰ Jfr Munukka, Tilläggsutlåtande s. 3.

7.3.3.3 ”Intresse såsom ett affärsdrivande verk”

Möller har även riktat särskild kritik mot att Högsta domstolen i den konkreta bedömningen lägger vikt vid att Televerket hade ett *intresse såsom ett affärsdrivande verk* av att en anslutning till det allmänna telenätet möjliggjordes för de boende. Om man med detta intresse såsom ett affärsdrivande verk avser verkets kommersiella intresse av att sälja abonnemang, anger Möller att ”[d]ammluckor för framgångsrika separationsrättsanspråk på vid gavel öppnats för leasegivare, avbetalningsköpare, kommittenter, konsignanter och andra löseendomsfinansiärer för samtliga tillbehörsslag i 2 kap. JB.”³⁵¹ Han poängterar dock omedelbart därefter att detta inte kan ha varit domstolens avsikt, utan att man istället bör anse att rättsfallet istället bör ses som ett särskilt undantagsfall av begränsad betydelse.³⁵² Därutöver ställer sig Möller, som berörs ovan, tveksam till om rättsfallet alls står sig sakrättsligt.

Enligt min mening var det närmast naturligt att domstolen lade vikt vid just Televerkets intresse av att boende genom installationen kunde anslutas till telenätet. Frågan om vem som har nytta av ett föremål har av särskilt Gustafsson utmålats som varandes av central betydelse i intresseprövningen, och denna omständighet nämns även av domstolen i dess allmänna uppräknings av faktorer som kan beaktas i intresseprövningen.³⁵³ Härvid torde kunna beaktas just om föremålet i anbringat skick fyller en viss funktion i tillförarens näringsverksamhet, i princip om den alternativa tillföraren har ett kommersiellt intresse av föremålets placering på fastigheten. Det bör rimligen vara detta som domstolen avsåg, dvs. företagets kommersiella intresse av att ledningarna anbringas på fastigheten för att därigenom möjliggöra tjänsteleverans med tillhörande abonnemangsförsäljning.³⁵⁴

Löseendomsfinansiärer i allmänhet har dock i regel högst ett begränsat kommersiellt intresse av själva föremålets placering på fastigheten, utan detta får (återigen i regel) anses begränsat till intresset av själva avtalet, vilket *inte* bör vara en omständighet som ska beaktas.³⁵⁵ Enligt min mening var det därför naturligt att vikt lades vid just Televerkets kommersiella intresse av att ledningarna blev placerade på fastigheten, och de potentiella verkningarna av ett sådant hänsynstagande bör inte överdrivas.

³⁵¹ Möller, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 610.

³⁵² Möller, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 610.

³⁵³ Se Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering* s. 71 och NJA 2015 s. 961 (p. 12).

³⁵⁴ Jfr även Munukka, *Tilläggsutlåtande* s. 5, vari Munukka framhåller att en leverantör av ett föremål kan vara att anses som tillförare för att föremålet ”endast utgör ett hjälpmedel för en prestationsutväxling, som inte består i just leveransen av föremålet.”

³⁵⁵ Jfr Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering* s. 71. Se dock även s. 73 av densamme.

7.3.3.4 Tillförarprövningen – en helhetsbedömning?

Som berörts strax ovan avgjorde Högsta domstolen tillförarfrågan genom att göra en helhetsbedömning där samtliga relevanta omständigheter sammanvägdes. Att intresseprövningen ska avgöras genom en sammanvägd bedömning stärks även att domstolens allmänna uttalanden om intresseprövningen, vari en mängd olika faktorer anges kunna vara av betydelse i en sådan prövning. Ingen faktor utmålas således som enskilt avgörande, och inte heller klargörs hur de olika faktorerna inbördes ska värderas med någon större tydlighet. Av särskild betydelse torde dock vara vem som har den (ekonomiska) nyttan av föremålet som sådant. En sådan nytta kan då bl.a. bestå i att föremålet fyller en viss funktion i den potentiella tillförarens näringsverksamhet. I såväl NJA 2014 s. 35 som teleledningsfallet fyllde just den tillförda egendomen en viktig funktion i näringsverksamheten som bedrevs av det subjekt som faktiskt ansågs utgöra tillförare av föremålet, och omständigheten framhålls även i den konkreta bedömningen av tillförarfrågan i båda målen. Av Högsta domstolens konkreta bedömning i teleledningsfallet synes vidare följa att vad som åsyftas i äganderättshänseende även det är av särskild vikt i intressebedömningen. Att äganderätten inte avses övergå till fastighetsägaren kan dock knappast i sig vara tillräckligt för att föremålet ska anses tillfört av en alternativ tillförare.

7.3.3.5 Intresseavvägningen

En särskild fråga, berörd ovan vid flertalet tillfällen, som aktualiserades i NJA 2015 s. 961 är hur starkt en alternativ tillförarens intresse måste vara för att det generella undantaget ska äga tillämplighet. Rättsläget var här oklart före NJA 2015 s. 961. I förarbetena till jordabalken antydde att det var tillräckligt att tillförandet inte skett huvudsakligen i fastighetsägarens intresse för att föremålet skulle anses tillfört av annan. Då förarbetsuttalandena utsatts för häftig kritik i doktrin var dock rättsläget som sagt mycket oklart. Bidrog teleledningsfallet med något svar i denna fråga?

I Högsta domstolens domskäl framhålls först flera omständigheter som manifesterade ett starkt intresse på Televerkets sida. Därefter anges att Linjalen visserligen haft ett visst intresse av de anslutningsmöjligheter för de boende som installationen innebar, men att detta intresse var av underordnad betydelse i sammanhanget. Slutsatsen framstår som något märklig. Hur kunde intresseavvägningen utfalla till Linjalens nackdel när

föreningens intresse av att de boende kan anslutas till telenätet förefaller vara mycket starkt?³⁵⁶ Ett tänkbart skäl är att domstolen i princip kräver att installationen skett närmast uteslutande för fastighetsägarens räkning för att tillförandet ska anses ske för dennes räkning.³⁵⁷ En sådan tolkning rimmar dock illa med de uttalanden i förarbeten och doktrin som tidigare redogjorts för, och som domstolen i viss utsträckning återger, där den rakt motsatta uppfattningen framförts av bl.a. Westerlind.³⁵⁸ Tolkningen kan svårligen vara korrekt.

En annan tolkning, som berörs av hovrätten³⁵⁹ och uttryckligen framhålls av tingsrätten³⁶⁰, är att intresseavvägningen utföll till Linjalens nackdel för att installationen främst ansågs ske i de enskilda abonnenternas (bostadsrättshavarnas) intresse, medan fastighetsägarens intresse närmast var av indirekt karaktär. Ett sådant synsätt, som uttryckligen framfördes av Telebolaget, har avvisats av Möller och Strömgren. Möller och Strömgren framhåller att det faktum att intresset av fungerande telefoni främst tillkommer bostadsrättshavarna givetvis inte innebär att det är dessa som ska anses ha ett intresse av installationen i juridisk-teknisk mening och därmed utgöra tillförare av egendomen.³⁶¹ Enligt min mening förefaller dock detta vara den mest rimliga förklaringen till hur Högsta domstolen kunde komma fram till att Linjalens intresse vara av underordnad betydelse i sammanhanget. Något mer rättvisande synes dock vara att säga att bostadsrättshavarnas intresse av installationen inte fullt ut *tillskrevs* Linjalen. En jämförelse kan här göras med Högsta domstolens praxis avseende byggnader som uppförts av bolag som är helägda av fastighetsägaren, och den strikta syn på fastighetsägarbegreppet som kommit till uttryck i denna praxis.³⁶² Bolagets ägares intressen har i denna praxis inte likställts med bolagets intressen i tillförarhänseende, på ett till viss del liknande sätt som Linjalen här inte fullt ut tycks tillskrivas föreningens medlemmars intressen av installationen. Ett sådant synsätt kan då ha resulterat i att Linjalens intresse av installationen framstod som av underordnad betydelse när det

³⁵⁶ Möller anger sig ha "lite svårt att intellektuellt smälta" att en bostadsrättsförenings intresse skulle vara av sådant underordnat intresse i sammanhanget, se Möller, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 610.

³⁵⁷ Jfr HovR:ens uttalande om att tillförandet inte skett "uteslutande eller huvudsakligen i Linjalens intresse", NJA 2015 s. 961 (s. 969).

³⁵⁸ Se Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap* s. 169 samt s. 171 f not 43.

³⁵⁹ Se NJA 2015 s. 961 (s. 969).

³⁶⁰ NJA 2015 s. 961 (s. 963).

³⁶¹ Se Möller & Strömgren, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 596 i not 15.

³⁶² Se NJA 1966 s. 580, NJA 1979 s. 145 och NJA 1980 s. 488, behandlade i avsnitt 5.3.2 ovan.

ställdes mot Televerkets intresse av installationen, vilket av Högsta domstolen utmålades som starkt.³⁶³

Ett synsätt där intresset av installationen anses ligga på bostadsrättshavarna snarare än på bostadsrättsföreningen tycks dock vara förenad med vissa oklara och underliga konsekvenser. Man kan särskilt fråga sig om detta innebär att tillbehörsföremål som en ägare av en hyresfastighet förhyr eller förvärvar med äganderättsförbehåll undgår tillbehörsegenskap när den mer direkta nyttan av föremålets installation ligger på dennes hyresgäster. Rättsläget får anses vara något oklart, men man bör vara försiktig med att dra för stora växlar på Högsta domstolens resonemang i denna del. Att uthyres och avbetalningssäljares anspråk på föremål av tillbehörskaraktär som huvudregel utsläcks motiveras delvis av att hyresgästers lägenheter skulle riskera att bli otjänliga för sina ändamål om återtaganderätt för viktiga inredningsföremål tillåts.³⁶⁴ Det vore därför mycket märkligt om Högsta domstolen avsett att skapa en ordning där viktiga inredningsföremål undgår tillbehörsegenskap just för att hyresgästerna har ett starkare intresse av föremålets anbringande än vad fastighetsägaren har.³⁶⁵ Huvudregeln måste alltså vara att sådan egendom anses tillförd av fastighetsägaren när egendomen förhyrts eller förvärvats med äganderättsförbehåll av denne.

Det får enligt min mening anses vara fortsatt oklart vad som närmare krävs i form av styrka i intresse för att en alternativ tillförare ska utgöra tillförare av ett potentiellt tillbehör. Högsta domstolen fann som framgått att fastighetsägarens intresse av installationen var underordnat Televerkets intresse och detta innebar att det generella undantaget därmed ägde tillämplighet. Att av dessa domskäl utläsa hur starkt en alternativ tillförarens intresse närmare måste vara i förhållande till fastighetsägarens intresse för att undantagsregeln ska bli tillämplig är enligt min mening mycket svårt. Det kan dock noteras att Högsta domstolen ändå fann att fastighetsägaren hade ett relevant intresse av installationen. Då domstolen trots detta fann att det generella undantaget var tillämpligt

³⁶³ Om denna tolkning är korrekt är intresseavvägningens utgång således närmast en konsekvens av ett strikt tolkat fastighetsägarbegrepp.

³⁶⁴ Se NJA II 1966 s. 74.

³⁶⁵ Såsom HD resonerade tycks bostadsrättshavarnas mera direkta intresse av installationen inte i sig gjort att fastighetsnätet tillförts av annan än fastighetsägaren. HD kommer trots allt fram till att fastighetsnätet tillförts av Televerket, inte av bostadsrättshavarna. Att någon annan än föreningen hade den mer direkta nyttan av installationen gjorde som berörts ovan snarare att fastighetsägarens intresse framstod som mindre starkt, vid en avvägning mot Televerkets intresse, som då redan konstaterats vara starkt. Hade något relevant intresse från Televerkets sida inte förelegat hade rimligen fastighetsnätet ansetts ha tillförts av fastighetsägaren.

kan i vart fall slutas att regeln för sin tillämplighet inte kräver att ett tillförande skett uteslutande i annan än fastighetsägarens intresse.

7.3.4 Sammanfattande slutsatser

Genom teleledningsfallet kom en uttrycklig tillförarprövning avseende en ensamägd fastighet att genomföras, i en tvist mellan fastighetsägaren och en leverantör av potentiella fastighetstillbehör. Tyvärr målar inte Högsta domstolens domskäl riktigt upp den klara bild av hur tillförarbedömningen ska genomföras som många säkerligen hade efterfrågat. Viss klarhet bibringas dock, eller åtminstone vissa relativt tydliga indikationer. Avgörande för tillförarfrågan är för vems räkning tillförandet skett, och en intresseprövning är i sin tur av stor vikt för att avgöra denna fråga. Genom intresseteorin pekas således ut vad som i den aktuella kontexten utgör handlande för egen respektive annans räkning. I denna intresseprövning är bl.a. vad som åsyftas i äganderättshänseende av betydelse, varför även ett rent ”ägarintresse” tycks kunna utgöra ett relevant intresse i det generella undantagets mening. Ingen enskild omständighet utmålas dock som avgörande i sig för frågan om vem av de inblandade subjekten som anses ha tillfört ett potentiellt tillbehör till fastigheten, utan tillförarfrågan tycks istället avsedd att avgöras genom en sammanvägd bedömning av samtliga relevanta omständigheter. Vad som parterna emellan åsyftas avseende äganderätten till det tillförda föremålet, samt vem nyttan av installationen tillkommer tycks vara av särskild vikt.

När såväl fastighetsägare som en alternativ tillförare konstateras ha ett relevant intresse i sammanhanget är det fortsatt något oklart hur den närmare avvägningen dem emellan ska ske, eller närmare bestämt hur starkt den alternativa tillförarens intresse måste vara för att det generella undantaget ska äga tillämplighet.

8 Tillförarprövningen de lege lata

8.1 Inledning

Visserligen bidrog inte NJA 2014 s. 35 och NJA 2015 s. 961 med riktigt den klarhet som jag, och säkert många med mig, hade hoppats på. Sedda i ljuset av vad som föregått dem sprids dock som framgått visst ljus över hur tillförarbedömningen ska genomföras de lege lata. I detta kapitel sammanfattas hur man enligt gällande rätt genomför en tillförarbedömning. Detta följs av några korta avslutande ord om det generella undantaget i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB.

8.2 Det generella undantagets tillämpningsområde – sammanfattning

8.2.1 Allmänt om tillförarprövningen och särskilt om relevanta intressen

Först av allt kan konstateras att med att ett föremål tillförts en fastighet, avses att det försatts i sådant yttre samband med fastigheten att föremålet uppfyller de krav som uppställs i 2 kap. 1–3 §§ JB; föremålet ska ha förenats med fastigheten på så sätt att det utgör ett potentiellt tillbehör. Härmed är den initiala, och egentligen okontroversiella, frågan om när ett föremål anses tillfört en fastighet klargjord.³⁶⁶

Vem som utgör tillförare av ett potentiellt tillbehör enligt 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB är en något svårare fråga att besvara. Av, i detta avseende, tydliga förarbetsuttalanden, som nu får anses ha bekräftats i praxis, avgörs frågan genom en intresseprövning. Det avgörande för tillförarfrågan är närmare bestämt i vems intresse föremålet tillförts. Numera tycks frågan likställd med frågan om för vems räkning föremålet tillförts. Den framväxta intresseteorin fyller således en funktion vid avgörandet av vad som i den tillbehörsrättsliga kontexten utgör handlande för egen respektive annans räkning. Vilka kriterier som kan vara av relevans i en sådan intresseprövning har i viss mån angetts i praxis. De kriterier som uttryckligen framhållits är: vem som burit kostnaderna för föremålet, vem som beslutat om att föremålet ska tillföras fastigheten, vem som har nytta av föremålet, vem som ansvarar för drift och underhåll av det tillförda föremålet samt vad som åsyftas angående äganderätten till föremålet. Vem som rent faktiskt ombesörjt föremålets anbringande är av underordnad betydelse. Även andra omständigheter som

³⁶⁶ Därmed inte sagt att det alltid är tydligt när ett föremål utgör ett potentiellt fastighetstillbehör enligt reglerna i 2 kap. 1–3 §§ JB.

anses vara av relevans i det aktuella fallet kan dock tas i beaktande. Ovan angivna faktorer utgör således ingen uttömmande lista på vilka faktorer som kan beaktas i en intresseprövning.

Av särskild vikt är möjligen – vilket torde innefattas som delar av det ovan angivna nyttokriteriet – vem som faktiskt ska nyttja föremålet och om föremålet fyller en funktion i en alternativ tillförarens näringsverksamhet. Relevanta intressen att beakta i tillförarprövningen torde huvudsakligen vara av ekonomisk art. Om en alternativ tillförare har ett omedelbart intresse i produktionsresultatet så bör således även det vara av särskilt intresse. Det torde dock inte räcka med att en part har ett indirekt ekonomiskt intresse av ett tillfört föremål, och inte heller har t.ex. en uthyrare ett relevant intresse i det generella undantagets mening om dennes intresse är begränsat till att avse själva uthyrningsavtalet.

Relativt central vikt synes vidare läggas vid vem som åsyftas äga ett tillfört föremål, varvid ett rent ägarintresse från någon annan än fastighetsägaren kan utgöra ett relevant intresse på dennas sida. Ett sådant hänsynstagande, vid att äganderätten åsyftas kvarbli hos en alternativ tillförare, är dock svårförenligt med de förarbeten i vilka intresseteorin har sitt mer moderna ursprung. Enligt dessa, samt egentligen även själva utformningen av 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB, utgör det en förutsättning för att det generella undantaget över huvud taget ska kunna äga tillämplighet att äganderätten till föremålet tillkommer någon annan än fastighetsägaren. Det är således först när denna förutsättning föreligger som en intresseprövning är av relevans. Högsta domstolen har dock uttryckligen framhållit vad som åsyftas om äganderätten som en faktor av relevans i intresseprövningen, och synes även ha lagt relativt stor vikt vid att äganderätten avsågs kvarstanna hos den alternativa tillföraren i NJA 2015 s. 961.

Ingen av de angivna omständigheterna synes i sig vara varken nödvändig eller tillräcklig för att en part ska utgöra tillförare i bestämmelsens mening, utan tillförarfrågan avgörs genom en sammanvägning av samtliga relevanta omständigheter. Som en följd härav, samt av att Högsta domstolen inte med någon större tydlighet har klaggjort vilka faktorer som är av särskild betydelse, är det svårt att precisera vad som närmare bestämt krävs för det att generella undantaget ska vara tillämpligt. Som huvudregel bör dock gälla att fastighetsägaren utgör tillförare av de föremål som denne förhyr eller på annat sätt anskaffar, medan nyttjanderättshavare regelmässigt utgör tillförare av de föremål som denne anskaffar och sedermera anbringar på fastigheten. När fastighetsägaren även äger

det tillförda potentiella tillbehöret så är, som berörts ovan, inte det generella undantaget tillämpligt och någon intresseprövning behöver således inte utföras när sådan ägarkongruens föreligger mellan fastighet och föremål.

8.2.2 Om intresseavvägningen

När såväl fastighetsägaren som en alternativ tillförare har ett relevant intresse i den mening som avses i 2 kap. 4 § JB st. 1 p. 1 måste en avvägning intressena emellan genomföras. Hur starkt den alternativa tillförarens intresse då måste framstå i förhållande till fastighetsägarens intresse för att det generella undantaget ska vara tillämpligt är förenat med viss oklarhet. Att det generella undantaget endast skulle vara tillämpligt när tillförandet sker i någon annan än fastighetsägarens närmast exklusiva intresse kan dock knappast vara riktigt. I NJA 2015 s. 961 ansågs fastighetsägaren ha ett visst intresse av den i målet aktuella installationen, men det generella undantaget var trots det tillämpligt. Möjligen räcker det istället med att tillförandet inte skett huvudsakligen i fastighetsägarens intresse för att undantagsregeln ska äga tillämplighet. En sådan tolkning vinner stöd av förarbetsuttalanden om uthyrda mjölk tankars rättsliga status, men dessa uttalanden har varit föremål för omfattande kritik. Rättsläget får anses vara något oklart. Något svar på vad som närmare krävs i detta avseende gavs inte heller i NJA 2015 s. 961.

För att rucka på den allmänna huvudregeln på området, att vad som framstår som tillbehör också utgör sådant tillbehör, bör krävas att den alternativa tillförarens intresse är på visst sätt kvalificerat.

8.2.3 Särskilt om samägda fastigheter

För det fall den aktuella fastigheten är samägd följer av NJA 2014 s. 35 att samtliga delägare måste antingen äga det tillförda föremålet, eller anses ha tillfört detta för att föremålet ska höra till fastigheten. Det viktiga är således om tillförandet kan anses ha skett för samägarnas gemensamma räkning. Om tillförandet istället anses ha skett för endast en enskild delägars räkning så är det generella undantaget i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 tillämpligt. Detsamma gäller givetvis om tillförandet sker för någon helt utomståendes räkning. Om föremålet kan anses tillfört av åtminstone någon delägare ska föremålet presumeras ha tillförts för samtliga delägars räkning. Exakt när presumptionen anses bruten är något oklart, men så bör rimligen ske om det kan påvisas att övriga delägare saknar ett relevant intresse av föremålet enligt de kriterier som ovan angetts vara av

betydelse i en intresseprövning, eller om någon delägares intresse är väsentligt starkare än övriga samägares.

Någon presumtion för tillförande för gemensam räkning gäller inte i de fall föremålet anses tillfört av en delägare och någon utomstående, utan föremålet anses då i regel tillfört av annan än fastighetsägaren. Med detta synes avses att någon utomstående, samt en delägare, har ett intresse av sådan kvalifikation att de kan anses utgöra tillförare av föremålet vid en intressebedömning. Det typiska fallet är att även det tillförda föremålet är samägt av dels en fastighetsägare, dels en (eller flera) utomstående.

8.3 Avslutande ord om det generella undantaget

Ovan har tillämpningsområdet för undantagsregeln belägen i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB preciserats. Trots att regeln numera har gjorts föremål för direkt prövning i högsta instans i två avgöranden framstår dess tillämpningsområde alltjämt som relativt oklart. Att i nuläget ge säkra svar på om undantagsregeln är eller inte är tillämplig torde i många situationer vara förenat med påtagliga bedömningssvårigheter. Det generella undantaget lär således även fortsättningsvis ge upphov till visst huvudbry för såväl studenter som praktiskt verksamma jurister som kommer i kontakt med tillbehörsregleringen. Detta lär fortsätta till dess att ytterligare praxis av klargörande natur anländer alternativt en lagändring sker, där valet faller på en tydligare lösning än den nuvarande. Om en tydlig gräns mellan fast och lös egendom är något som efterfrågas av lagstiftaren så är en sådan lagändring definitivt önskvärd. För en sådan tydlig gräns är i nuläget onekligen avlägsen.

9 Exkurs – accessionsfånget och 2 kap. 4 § JB

9.1 Inledning

I spridda delar av denna framställning, samt särskilt i avsnitt 4.3.3, har framhållits att det generella undantagets tillämplighet begränsas av ”undantaget till undantaget” i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 andra ledet JB, enligt vilket ett potentiellt tillbehör som ägs av någon som även äger fastigheten med nödvändighet hör till fastigheten. Som avslutning på denna framställning behandlas ett speciellt sätt genom vilket sådan ägarkongruens kan uppkomma, nämligen genom accessionsfånget.³⁶⁷

Accessionsfångets roll i fastighetsförhållanden och dess relation till det generella undantaget är genom NJA 2015 s. 961 av särskild aktualitet.³⁶⁸ I teleledningsfallet åberopade bostadsrättsföreningen som andrahandsgrund just att föreningen förvärvat äganderätt till teleledningarna genom accession. Med anledning av den relativt bristfälliga rättspraxis om accessionsfånget som förelåg dessförinnan förtjänar Högsta domstolens resonemang även i denna del att behandlas. Härigenom kan möjligen även viss ytterligare klarhet uppnås i den sammanhängande frågan om accessionslärans relation till reglerna i 2 kap. JB.

9.2 Accession avseende fast egendom

9.2.1 Allmänt om accessionsfånget

Som berörts i avsnitt 4.3.3.2 ovan framhöll lagberedningen i förarbetena till 1966 års lag att fastighetsägarens förvärv av äganderätten till föremål av tillbehörskaraktär kan ske genom såväl uttryckliga överlåtelse som ”tysta” sådana.³⁶⁹ Lagberedningen uttalade därutöver att fastighetsägaren ”stundom kan [...] göra ett förvärv i enlighet med allmänna rättsregler om sk accession”³⁷⁰. Någon närmare precisering av accessionslärans innebörd eller de närmare förutsättningarna för fånget gjordes dock inte. Härav framgår dock att accessionsfånget förutsattes utgöra ett sätt genom vilket ett föremål kunde inträda i

³⁶⁷ Jag har även tidigare i viss utsträckning behandlat accessionsfångets roll i fastighetsförhållanden, i en uppsats skriven för Erika P Björkdahl i fördjupningskursen ”Kommersiella och privata fastigheter – rättshandlingar i praktiken”. Delvis motsvarande synpunkter har där framförts.

³⁶⁸ Rättsfallet gör således att frågan förtjänar att behandlas särskilt, trots att accessionsläran relativt nyligen behandlats utförligt i Peter Strömngrens akademiska avhandling Tillbehör och accession.

³⁶⁹ NJA II 1966 s. 69.

³⁷⁰ NJA II 1966 s. 69.

tillbehörsegenskap, och att accessionsprincipen således antogs gälla parallellt med jordabalkens tillbehörsregler.³⁷¹ Att så är fallet har senare kommit att bekräftas i rättspraxis.³⁷² Då tillbehörsregleringen på sätt och vis kan sägas utgöra en legal accessionsordning är detta ingen självklarhet.³⁷³ Några lagfästa accessionsregler i egentlig mening saknas dock i svensk rätt.³⁷⁴

Genom accessionsfånget kan en äganderättsövergång inträffa som en följd av att föremål tillhöriga olika ägare *sammanfogas*.³⁷⁵ Principens grundläggande innebörd i här relevant avseende är att när två eller flera föremål sammanfogats, varav ett av föremålen framstår som huvudsak³⁷⁶ i förhållande till de övriga föremålen (som då utgör bisaker), så kan den som är ägare till huvudsaken genom accession förvärva ensam äganderätt till den helhet som skapas av de sammanfogade föremålen.³⁷⁷ Härav framgår även accessionsfångets funktion, att (om)fördela rättigheter i fysiskt förenad objekt.³⁷⁸ Äganderättsövergången anges av Strömgren ske *ex lege* (av lagen); övergången är med andra ord inte avhängig de inblandade subjektens partsvilja.³⁷⁹

³⁷¹ Se särskilt Strömgren, Tillbehör och accession s. 189.

³⁷² Se nedan behandlade NJA 2002 s. 561 samt NJA 2015 s. 961.

³⁷³ Se Munukka, Rättsutlåtande s. 3 och Strömgren, Tillbehör och accession s. 323; jfr även Lundstedt, Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet s. 22 f, om 1895 års lag. Skillnaderna mellan accessionsläran och tillbehörsregleringen behandlas på flera ställen i Strömgrens avhandling Tillbehör och accession, varvid Strömgren bl.a. framhåller att frågan om vem som utgör tillförare av ett föremål i princip saknar betydelse enligt accessionsläran, se s. 189. Se vidare nedan.

³⁷⁴ Se dock 3 § st. 2 i det orealiserade förslaget till Lag om separationsrätt i vissa fall i SOU 1988:63 s. 37 samt Jordabalksutredningens (även det orealiserade) förslag till 2 kap. 3 och 6 §§ JB i SOU 1963:55 s. 12 f.

³⁷⁵ Se exempelvis Undén, Svensk sakrätt I s. 88.

³⁷⁶ När lös egendom sammanfogas med en fastighet, vilket är vad som här behandlas, utgör fastigheten regelmässigt huvudsaken, se Strömgren, Tillbehör och accession s. 30 f. Av denna anledning lämnas frågan om vad som gäller i de fall där inget av de sammanfogade föremålen framstår som huvudsak utanför framställningen.

³⁷⁷ Se här bl.a. Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 56, Brattström, Fastighetstillbehör och familjeförhållanden s. 22, som särskilt rör accession avseende fast egendom. Se även Undén, Svensk sakrätt I s. 88. Ägaren till bisaken kan dock ha rätt till ersättning för sin förlust av äganderätt, se Strömgren, Tillbehör och accession s. 30 och Brattström, Fastighetstillbehör och familjeförhållanden s. 23; se även NJA 2002 s. 561.

³⁷⁸ Strömgren, Tillbehör och accession bl.a. s. 190 ff och s. 404. Strömgren identifierar där även accessionslärans uppgift som varande att skydda olika rättsliga positioner, samt att bidra till ekonomisk effektivitet genom att motverka uppkomst av kostnader, skada och värdeförstörelse.

³⁷⁹ Strömgren, Tillbehör och accession s. 191; jfr även Grauers, Utlåtande s. 2. Jfr dock Munukka, Rättsutlåtande s. 25 f. Se vidare vid behandlingen av NJA 2002 s. 561 samt NJA 2015 s. 961 nedan.

9.2.2 När sker ett accessionsfång?

9.2.2.1 Överblick av (eventuellt) övergångsmotiverande omständigheter

När reglerna om accession faktiskt anvisar att en äganderättsövergång ska ske är inte en helt enkel uppgift att besvara. Principens närmare innehåll anges inte sällan vara förenat med oklarheter.³⁸⁰ I andra fall ges en kortfattad och något svepande beskrivning av typen ”[k]an sambandet mellan föremålen inte lösas utan att de väsentligen skadas, anses att ägaren av huvudsaken blir ägare till det hela.”³⁸¹ Hänvisning brukar då i regel ske till Undén, vilken uttalar att sammanfogade föremål helst bör särskiljas, vilket anges vara en lämplig lösning när sådant särskiljande kan ske utan att föremålen väsentligen skadas eller utan att oproportionerliga kostnader uppstår.³⁸² För det fall så inte kan ske kan då en äganderättsövergång genom accessionsfång vara motiverad. Att oproportionerliga kostnader eller väsentlig skada på föremålen skulle följa av ett särskiljande utmålas således som övergångsmotiverande omständigheter. Av Undéns uttalande synes avses att (väsentliga) skador på såväl bisak som huvudsak enligt hans mening är av intresse i bedömningen.

I äldre praxis som avsåg giltigheten av äganderättsförbehåll i egendom som infogats i fastighet låg fokus stundtals på om lösgörandet skulle leda till skada på *huvudsaken* (byggnaden/fastigheten).³⁸³ Genom NJA 1918 s. 441 kom dock, som redogjorts för särskilt i avsnitt 4.2.1 ovan, Högsta domstolen att sätta generell punkt för erkännandet av äganderättsförbehåll i tillbehörsegendom. Sådana förbehåll blev därmed blev sakrättsligt verkningslösa oberoende av om ett lösgörande skulle resultera i skada eller inte. Ett motsvarande fokus på skada på huvudsaken framträder även i NJA 1933 s. 447, som tidigare behandlats i avsnitt 4.2.3. Här var fråga var om en infogad ugn fick separeras från en hyreslokal.³⁸⁴ En av anledningarna till att separationsrätt medgavs var att ugnen kunde särskiljas från fastigheten utan uppkomst av väsentlig skada på fastigheten. Att (väsentlig) skada på huvudsaken vid särskiljande har ansetts vara en faktor att särskilt ta i beaktande

³⁸⁰ Se exempelvis Helander, Kreditsäkerhet i lös egendom s. 660 not 272, Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 233 samt Persson, Förbehållsklausuler s. 343.

³⁸¹ Exemplet är taget från prop. 1973:23 s. 146 f. Se även exempelvis SOU 2000:56 s. 163 (där anges inte ens någon annan förutsättning än att föremålen sammanfogats).

³⁸² Undén, Sakrätt I s. 88 f. Se även Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 47.

³⁸³ Se bl.a. NJA 1909 s. 278, NJA 1914 s. 263 och NJA 1917 s. 462; se vidare Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 192 f, som bl.a. anger att skaderekvisitet här avsåg rent fysiska skador, inte förlorad funktionalitet.

³⁸⁴ Se även Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 193.

är således tydligt.³⁸⁵ Mer oklart har varit om även skada på bisaken som följd av särskiljande kan beaktas.³⁸⁶

NJA 1933 s. 447 har i doktrin även tolkats som att accession sker när ett särskiljande skulle medföra väsentlig skadegörelse eller värdeförstörelse, samt även tolkats som att accessionsfånget är tillämpligt när infogad egendom svårligen kan tas bort.³⁸⁷ Att accession sker när ett föremål är *praktiskt omöjligt* att lösgöra har vidare tagits för givet.³⁸⁸ Därutöver har framhållits att föremål möjligen inte får särskiljas om de tillsammans med den byggnad de infogats i bildar en ekonomisk enhet, vilken skulle förlora sin användbarhet för sitt avsedda syfte om särskiljande sker.³⁸⁹ Att föremål som är *nödvändiga för byggnadens funktion* möjligen inte får särskiljas har framförts på flera håll.³⁹⁰

9.2.2.2 Etablerandet av "väsentlig värdeförstöring" som centralt kriterium

På senare tid brukar allt oftare läggas fokus på det ovan berörda kriteriet "väsentlig värdeförstöring".³⁹¹ En starkt bidragande orsak till detta får anses vara NJA 2002 s. 561, ett av endast ett fåtal accessionsfall som avser sammanfogande med fast egendom. I målet hade två nyttjanderättshavare gjort en tillbyggnad på den byggnad vilken de hade nyttjanderätt till. Nyttjanderättshavarna upprättade vid senare tillfälle ett gåvobrev, enligt

³⁸⁵ Se Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 192 ff och Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 232, varav den senare anger att väsentlig skadegörelse på byggnaden alltid torde vara en tillräcklig omständighet för accession.

³⁸⁶ Se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 57 ff. Jensen motsätter sig ett sådant hänsynstagande, och anger att en sådan skada främst är separatistens ensak, Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 197. Se även Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 58 f. På till Jensen motsatt sida synes finnas bl.a. Undén, Sakrätt I s. 88 och Strömgren, Tillbehör och accession s. 196.

³⁸⁷ Se Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 57 ff, Victorin, Kommersiell hyresrätt s. 183 samt Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt s. 76; jfr dock Strömgren, Tillbehör och accession s. 196, som anger att svårighet att särskilja föremålen inte i sig kan gör att ett accessionsfång sker. Se härom vidare NJA 2015 s. 961 (HD:s domskäl p. 16), behandlat i avsnitt 9.2.4 nedan.

³⁸⁸ Se Strömgren, Tillbehör och accession s. 196; jfr Hillert, Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor s. 34.

³⁸⁹ Se Lögdberg, Studier över förlagsintekningsinstitutet s. 177 f not 4. Jfr dock Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 58 f.

³⁹⁰ Se bl.a. Brattström, Fastighetstillbehör och familjeförhållanden s. 22 f, Persson, Förbehållsklausuler s. 345 och Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 58 ff, som dock ställer sig något tveksam till om detta utgör en tillräcklig förutsättning för accession, eller endast utgör en omständighet som kan beaktas i förening med andra; jfr Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 232. Jensen ställer sig starkt kritisk till att beakta förlorad funktionalitet, se Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 195 ff. Se även NJA 1960 s. 9, som avser infogande i annan lös egendom (bildäck anbragda på en bil), vilket ofta anges som grund för ett sådant hänsynstagande. Rättsfallet bör dock av flera skäl tolkas med försiktighet såvitt avser sammanfogande med fast egendom, jfr Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 190 f.

³⁹¹ Se bl.a. Strömgren, Tillbehör och accession s. 197 ff, Brattström, Fastighetstillbehör och familjeförhållanden s. 22, Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 232 samt Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 57 ff.

vilket tillbyggnaden skänktes till fastighetsägarna (vilka var nyttjanderättshavarnas barn). Vid beräkningen av (den numera avskaffade) gåvoskatten uppkom fråga om gåvan avsåg fast eller lös egendom.³⁹² Högsta domstolen uttalade först att egendom som tillförts av nyttjanderättshavare inte hör till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten kommit samma ägares hand. Därefter anförs att "[f]rån denna huvudregel måste dock göras undantag när det infogade föremålet *inte utan väsentlig värdeförstörelse* kan avlägsnas från byggnaden. Föremålet blir då normalt omedelbart fast egendom."³⁹³

Av rättsfallet följer således dels med tydlighet att uppkomst av väsentlig värdeförstörelse vid särskiljande utgör en övergångsmotiverande omständighet, dels att detta i regel synes vara en tillräcklig omständighet för att accession ska ske.³⁹⁴ Däremot framgår inte uttryckligen vad som närmare innefattas i begreppet värdeförstörelse, eller om detta utgör den *enda* relevanta omständigheten i en accessionsbedömning. Att Högsta domstolen valde att skriva att ett föremål under denna förutsättning "normalt" omedelbart blir fast egendom antyder att även andra faktorer kan tas i beaktande.

Av särskilt intresse är vidare att domstolen därefter angav att tillbyggnaden redan vid infogandetidpunkten fick antas ha åsyftats tillfalla fastighetsägaren, samt att det anförda medförde att tillbyggnaden kom att höra till fastigheten redan genom infogandet. Medan Grauers har framhållit att uttalandet om en antagen överlåtelseavsikt endast relaterade till fastställandet av gåvotidpunkten, synes Munukka tolka det som att accessionsfånget i viss utsträckning påverkas av de inblandade subjektens partsvilja.³⁹⁵ Samtidigt har accessionsfånget ovan angetts ske *ex lege*. Spörsmålet behandlas ytterligare nedan, särskilt i anslutning till NJA 2015 s. 961.

Genom NJA 2002 s. 561 kom naturligen "väsentligt värdeförstöring" att framstå som det viktigaste kriteriet i en accessionsbedömning avseende fast egendom, vilket i sig var

³⁹² Separata värderingsgrunder gällde härför, se lagen (1941:416) om arvsskatt och gåvoskatt, vilken upphävdes genom SFS 2004:1341.

³⁹³ Min kursivering. Accessionsfånget har ovan beskrivits ett något annorlunda sätt för föremål och fastighet att komma i samme ägares hand. Här tycks dock HD utmåla accessionsfånget som ett rent undantag från det krav på ägarkongruens som enligt 2:4 JB gäller för föremål som tillförts av annan än fastighetsägaren för att tillhörighetsinträde ska ske; möjligen kan synsättet förklaras med att bisaken snarare uppgår i huvudsaken än övergår till huvudsaksägaren, jfr Strömgren, Tillbehör och accession, s. 188 f. Frågan torde sakna praktisk betydelse.

³⁹⁴ Jfr "blir då normalt omedelbart fast egendom" i ovan återgivna uttalande från HD. Jfr även Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 232 samt Brattström, Fastighetstillbehör och familjeförhållanden s. 22 f, där Brattström anger att det möjligen även krävs att bisaken är nödvändig för huvudsaken. Det kan dock inte rimligen stämma i ljuset av NJA 2002 s. 561, där HD inte lade vikt vid denna omständighet, samt då tillbyggnaden svårligen kan anses ha fyllt en sådan nödvändig funktion för huvudbyggnaden.

³⁹⁵ Se Grauers, Utlåtande s. 2 och Munukka, Rättsutlåtande s. 24 ff.

naturligt då det redan innan dess hade en framträdande position i litteraturen. Vad som närmare innefattas häri är något oklart, men det ger sken av att utgöra ett relativt vidsträckt begrepp där förstörande av ekonomiska värden av varierande slag innefattas.³⁹⁶ Inom ramen härför torde lösgörandeföljder såsom bl.a. skada på huvudsaken, bisaken och oproportionerliga kostnader samt väsentliga inskränkningar i byggnadens funktionalitet kunna tas i beaktande.³⁹⁷ I NJA 2015 s. 961 kom förutsättningarna för accessionsfångets tillämplighet vid sammanfogande med fast egendom att göras föremål för ytterligare prövning i högsta instans.³⁹⁸ Innan de accessionsuttalanden som gjordes där behandlas ska först ett annat rättsfall kort beröras, som inte sällan nämns i samband med att accessionsfånget såvitt avser fast egendom behandlas i doktrin: NJA 1986 s. 513.

9.2.3 En accessionsnära företeelse – det tysta presumerade förvärvet

I NJA 1986 s. 513 hade diverse egendom anbragts en fastighet som ägdes av anbringarens före detta sambo. Egendomen, varibland ingick en infogad gjuten yttertrappa, betongtaktegel samt ett staket av trä, hade anbragts fastigheten under den tid då samboförhållandet varade, samt även bekostats av den anbringande ex-sambon. Frågan i målet var vem äganderätten till de anbringade föremålen tillkom. Fastighetsägaren hävdade att hennes före detta sambo överlätit äganderätten av dessa till henne. Högsta domstolen framhöll att anbringarens åtgärder avsåg föremål som kunde utgöra fastighetstillbehör (potentiella tillbehör) enligt 2 kap. 1 eller 2 §§ JB, samt att åtgärderna

³⁹⁶ Se Strömngren, Tillbehör och accession s. 197, varvid Strömngren dock poängterar att ideella värden inte torde vara av relevans.

³⁹⁷ Se vidare bl.a. SOU 1988:63 s. 274 f, Gustafsson, Jordabalkens tillbehörsreglering s. 57 ff, Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda s. 232, Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter s. 191 ff samt särskilt Strömngren, tillbehör och accession s. 201 ff. Strömngren menar att begreppet värdeförstörelse *inte* ska anses kopplat till den värdeförstörelse som ett särskiljande skulle resultera i, utan snarare är inriktat på uppkomst av transaktionskostnader och effektivitetsförluster till följd av en inoptimal resursfördelning, s. 206. Enligt Gustafsson handlar det ytterst om att göra en skönsmässig bedömning, varvid skadan ska framstå som oproportionerlig i relation till nyttan av separationen, s. 57. Därutöver har även förekomsten av ett bristande positivt helhetsresultat som följd av särskiljande framhållits som potentiellt avgörande, se Larsson & Synnergren, Upplåtelser för ledningar i praktiken s. 25. Jfr även, Smørødal, Utskiljingsrett til delar og tilhørslsle s. 33 ff, särskilt s. 48 ff, om motsvarande värdeförstörelsebegrepp i norsk rätt. Det bör vidare noteras att posten (oproportionerliga) *kostnader* ofta framhålls som ett kriterium separat från värdeförstörelse, se exempelvis Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 47, Undén, Svensk sakrätt I s. 88 samt Persson, Förbehållsklausuler s. 343 ff; jfr även 3 § st. 2 i förslaget till Lag om separationsrätt i vissa fall i SOU 1988:63 s. 37, samt dess specialmotivering på s. 274 f. För det fall kostnader inte skulle anses innefattas i begreppet värdeförstörelse så torde det dock helt klart utgöra en annan viktig omständighet som alltjämt är av intresse.

³⁹⁸ Dessförinnan kom accessionsfrågan även att bli aktuell i NJA 2008 s. 282, vari vikt lades vid om avskiljande kunde ske *utan väsentlig skada* på huvudsaken. Målet rörde dock sammanfogande med lös egendom.

var sådana att de uppfyllde kraven för en fullbordad gåva. Egendomen ansågs vidare ha anpassats till en viss fastighet på sådant sätt att den nästan undantagslöst kvarblir på fastigheten. Därefter uttalades att:

”När egendom av detta slag har tillförts en fastighet under i målet aktuella förhållanden framstår det som naturligt att den kommer i fastighetsägarens ägo; att den som anbragt egendomen skulle behålla äganderätten skulle [...] vara både opraktiskt och från allmän synpunkt olämpligt. I sådana fall får därför en överlåtelse till fastighetsägaren *antas ha skett*, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.”³⁹⁹

Brattström framhåller att en tillämpning av accessionsreglerna kunde ha övervägts i målet, medan Persson anger att accessionsreglerna möjligen faktiskt tillämpades av Högsta domstolen.⁴⁰⁰ Något uttryckligt omnämnande av accessionsreglerna sker dock inte, och rättsfallet bör rimligen inte heller ses som ett renodlat accessionsfall. Det bör i sammanhanget noteras att en accessionsmotivering kraftigt försvårats med anledning av parternas processföring; de hade i hovrätten enats om att föremålen kunde lösgröras utan uppkomst av väsentlig skada på byggnaden eller fastigheten.⁴⁰¹

Vad Högsta domstolen de facto gör är istället att uppställa en överlåtelsepresumtion avseende den i fastigheten infogade egendomen, en presumtion som anbringaren inte ansågs ha brutit.⁴⁰² Av detta synes kunna slutas att rättsfallet rätteligen bör ses som ett fall där en ”tyst överlåtelse” utläses av omständigheterna. Som framgått framhölls i förarbetena till 1966 års lag även det som ett sätt genom vilket fastighetsägaren kunde förvärva äganderätten till potentiella fastighetstillbehör.⁴⁰³ Av rättsfallet följer att en sådan överlåtelse i vissa fall alltså ska *presumeras* ha skett.⁴⁰⁴

³⁹⁹ Min kursiveringar.

⁴⁰⁰ Brattström, Fastighetstillbehör och familjeförhållanden s. 19 och 22 ff, Persson, Förbehållsklausuler s. 341 f.

⁴⁰¹ Fastighetsägaren vidhöll dock att fastigheten skulle drabbas av en funktionsnedsättning om lösgrörande skedde.

⁴⁰² Hovrätten hade istället lagt bevisbördan på fastighetsägaren, vilken i enlighet med allmänna förmögenhetsrättsliga regler hade att visa att äganderätten till föremålen hade övergått till henne från hennes anbringande före detta sambo. Se vidare Almgren, Ett spörsmål om fastighetstillbehör, som frågar sig vad som krävs för att presumtionen ska anses bruten, varvid han når slutsatsen att så åtminstone måste vara fallet om anbringaren förbehållit sig äganderätten till föremålen eller på annat sätt gett uttryck för att han inte avsåg avhända sig äganderätten till dessa.

⁴⁰³ Se NJA II 1966 s. 69 samt avsnitt 4.3.3.2 ovan.

⁴⁰⁴ Se även RÅ 1987 ref. 166, gällande den skatterättsliga klassificeringen av ett ”leasingavtal” som avsåg en täckdikningsanläggning. Av avgörande vikt för klassificeringsfrågan var om leasetagaren åsyftades bli ägare till anläggningen (Jfr 2:5 JB). HFD lade vid denna bedömning avgörande vikt vid att anläggningen

Likheten mellan det tysta (presumerade) förvärvet och accessionsfånget är relativt påtaglig. Grunden för presumptionens uppställande tycks till stor del ha varit just det starka mekaniska samband som rådde mellan föremål och fastighet, och olämpligheten i brytandet av detta samband.⁴⁰⁵ Den avgörande skillnaden förvärvsformerna emellan torde ligga i att någon överlåtelseavsikt inte måste kunna konstateras, eller presumeras, i accessionsfallet. Där följer det *direkt* av omständigheterna/sammanfogandet att ett förvärv sker, inte *indirekt* som vid det tysta förvärvet, där omständigheterna indikerar en överlåtelseavsikt från infogarens sida. Då vad som kan antas i fråga om överlåtelseavsikt möjligen, som utvecklas ytterligare nedan, smugit in som en faktor av relevans i en accessionsbedömning förefaller dock gränsen vara något suddig.

9.2.4 En accessionslära i utveckling? Om NJA 2015 s. 961

9.2.4.1 Högsta domstolens uttalanden om accessionsfånget

I NJA 2015 s. 961 var som utförligt behandlats i avsnitt 7.3 fråga om bostadsrättsföreningen Linjalen hade bättre rätt än Telebolaget till de teleledningar som installerats i Linjalens fastigheter. Högsta domstolens domskäl såvitt avsåg Linjalens förstahandsgrund har behandlats i ovan nämnda avsnitt, varvid konstaterats att grunden inte ledde till framgång. Linjalen åberopade dock därutöver att föreningen förvärvat äganderätten till teleledningarna genom ett accessionsfång. Linjalen framhöll här särskilt att ett särskiljande skulle medföra väsentlig värd förstörelse, vilket Telebolaget motsatte sig.

stod i sådant mekaniskt samband med marken att den endast kunde separeras från denna till kostnader som torde stå i klart missförhållande till anläggningens värde i lösgjort skick. Härav följde att parterna ansågs ha åsyftat att leasetagaren skulle bli ägare till anläggningen. Jfr Hillert, Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor s. 34; se även Strömngren, Rättsutlåtande s. 4.

⁴⁰⁵ Rättsfallets räckvidd bör dock inte överdrivas. Att av domskälen dra slutsatsen att tillförda föremål av tillbehörskaraktär generellt ska presumeras ha överlåtits till fastighetsägaren är knappast riktigt. Särskilt kan noteras att den typ av överlåtelse som presumerades i målet var en gåva, och att en till fastighetsägaren alternativt anbringare i allmänhet knappast kan presumeras ha en sådan benefik avsikt, jfr Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter, s. 207. Den presumption som uppställs i målet torde istället begränsa sig till vissa familjerättsliga förhållanden. En sådan tolkning vinner stöd av att Högsta domstolen i sina domskäl uttalar att det framstår som naturligt att föremål av där aktuell typ kommer i fastighetsägarens ägo "under i målet aktuella förhållanden", varvid vikt, utöver föremålens mekaniska samband med fastigheten, troligen lades vid det sambandförhållande som vid tidpunkten för infogandet förelåg mellan fastighetsägaren och anbringaren. Se vidare Jensen, Fastighetstillbehör och bostadsrätter, s. 207, som framhåller att presumptionen bör vara den omvända utanför familjerättsliga förhållanden. Det bör även återigen poängteras att domstolen "bakbundits" av parternas processföring i accessionshänseende, och HD:s resonemang kan på sätt och vis betraktas som en accessionsnära nödlösning.

I Högsta domstolens allmänna överväganden såvitt avser accessionsfånget framhåller domstolen först att accessionsreglerna gäller parallellt med jordabalkens tillbehörsregler.⁴⁰⁶ Domstolen lyfter sedan fram NJA 2002 s. 561. Av intresse är att Högsta domstolen här anger att det i rättsfallet beaktades att nyttjanderättshavarna ”fick antas redan vid tillbyggnaden ha åsyftat att denna skulle tillfalla fastighetsägarna”⁴⁰⁷, vilket följs upp av en hänvisning (”se även”) till rättsfallen NJA 1986 s. 513 samt NJA 2008 s. 282. Därefter uttalas att:

”16. Det är inte möjligt att ställa upp en för alla fall tillämplig princip för när förvärv av äganderätt sker genom accession. Sådant förvärv ska dock anses ha skett om det är praktiskt omöjligt att särskilja den tillförda egendomen, såsom är fallet med målarfärg eller tapeter. Om det går att särskilja egendomen men är förenat med svårigheter, måste andra faktorer beaktas. En sådan kan vara, som framgår av rättsfallet NJA 2002 s. 561, att ett särskiljande inte kan ske utan väsentlig värdeförstörelse.”

Några ytterligare exempel på övergångsmotiverande omständigheter ges inte. Efter att domstolen gjort ovan återgivna uttalande framhålls att accessionsprincipens tillämplighet i tidigare rättspraxis har rört fall där den tillfogade lösa egendomen endast berört *en* fastighet. Därefter konstrueras en särskild huvudregel för de fall då flera fastigheter är inblandade. Enligt denna regel kommer accessionsfång, som huvudregel, inte ifråga när den lösa egendomen ”utgör en del av en sammanhållen helhet som finns på flera fastigheter med olika ägare.”⁴⁰⁸ Anledningen härför anges vara att en tillämpning av accessionsreglerna i dessa fall ofta kan leda till olämpliga konsekvenser. I efterföljande konkreta bedömning anger Högsta domstolen att äganderätten till teleledningarna inte kan ha övergått till Linjalen genom ett accessionsfång i enlighet med ovan återgivna huvudregel om flerfastighetsförhållanden. Härigenom undgår domstolen således utförandet av en mer allmän accessionsbedömning.

⁴⁰⁶ HD:s domskäl p. 14–18.

⁴⁰⁷ HD:s domskäl p. 15.

⁴⁰⁸ HD:s domskäl p. 18.

9.2.4.2 *Analys av domen – accessionsbedömningen de lege lata*

Likt tidigare i uppsatsen konstaterats vara fallet avseende teleledningsdomen i övrigt utgör dess accessionsdelar i viss mån en besvikelse. De uttalanden som väl görs är dock alltså av stort intresse för förståelsen för accessionsfånget.

För det första befäster domstolen att ett praktiskt omöjligt särskiljande medför en äganderättsövergång. För det andra är uttalandet om att en antagen överlåtelseavsikt beaktades i accessionsbedömningen i NJA 2002 s. 561 värt att notera särskilt. Som angetts ovan är det även möjligt att tolka NJA 2002 s. 561 som att detta antagande var av betydelse för fastställandet av gåvotidpunkten snarare än accessionsbedömningen som sådan. Härav följer möjligen att vad som kan antas om en sådan överlåtelseavsikt trots allt är av relevans i en accessionsbedömning. Viss försiktighet bör dock iaktas då uttalandet härrör från en beskrivande redogörelse av tidigare praxis i domstolens allmänna överväganden.

Vad man huvudsakligen bör ta med sig från domskälen är att det inte går att uppställa en generell princip för accessionsfångets tillämplighet. Att ett särskiljande av de föremål som sammanfogats är förenat med svårigheter utgör dock en inledande förutsättning för att en accessionsbedömning ska vara aktuell, och i denna bedömning kan olika faktorer beaktas.⁴⁰⁹ Härav synes avsett att en helhetsbedömning ska utföras, eller snarare en sammantagen bedömning utifrån omständigheterna i det konkreta fallet. En påfallande vaghet föreligger visserligen i domskälen, då endast en faktor, som dessutom anges *kunna* beaktas, uttryckligen nämns, den redan tidigare centrala väsentliga värdeförstöringen. Värdeförstöringskriteriets centrala ställning torde dock alltså leva kvar, då det trots allt utgör den enda faktorn som domstolen uttryckligen framhåller som varandes av betydelse i en accessionsbedömning.

Sett i ljuset av ovan gjorda redogörelse av förutsättningarna för ett accessionsfång bör inte nämnda brist på uttryckligt angivna faktorer medföra att övriga faktorer som kan tänkas vara av relevans är helt okända. Av hänvisningen till NJA 2008 s. 282 följer, högst naturligen, att väsentlig skada på huvudsaken utgör en sådan relevant faktor, om den inte redan inräknas i begreppet värdeförstörelse. I övrigt öppnas upp för ett brett beaktande av särskilt de övriga förutsättningar som ovan anförts kunna vara av relevans i en

⁴⁰⁹ Att föremål sammanfogats är som framgått givetvis inte i sig tillräckligt för att ett accessionsfång ska ske. Kan föremålen särskiljas utan olägenheter är någon omfördelning av rättigheter inte aktuell/nödvändig, jfr Undén, Sakrätt I s. 88.

accessionsbedömning, som bl.a. uppkomst av oproportionerliga kostnader och bisakens nödvändighet för huvudsakens funktion. Även andra tänkbara faktorer som medför att ett särskiljande är förenat med kvalificerade olägenheter kan tänkas bli av relevans. Det går dock inte att komma ifrån att domstolens lösa uttalanden skapar ett osäkert rättsläge såvitt gäller vad som närmare bestämt krävs för att ett accessionsfång ska ske. Rättsläget påvisar här tydliga likheter med vad som i kapitel 8 angetts gälla för undantagsregeln i 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB. Gränsen mellan fast och lös egendom är onekligen otydlig.

Såvitt avser den av domstolen tillskapade huvudregel genom vilken domstolen kom att ”lösa” accessionsfrågan i det konkreta fallet ska endast framhållas att den kritiserats av Möller. Möller framhåller att de olämpliga konsekvenser som en tillämpning av accessionsreglerna skulle få i dessa fall, i form av uppsplittrat ägande mellan flera fastighetsägare, redan sedan länge är en realitet såvitt avser diverse typer av ledningar som löper över fastigheter landet över.⁴¹⁰

9.3 Förhållandet mellan accessionsläran och 2 kap. 4 § JB

Som ovan framgått utgör accessionsfånget ett sätt genom vilket fastighetsägaren kan förvärva äganderätten till ett i fastigheten infogat föremål. De exakta förutsättningarna för när ett sådant förvärv äger rum är visserligen förenade med viss oklarhet, men klart är att föremålet ska ha sammanfogats med fastigheten på så sådant sätt att dess särskiljande skulle vara förenat med olägenheter av särskilt kvalificerad art. Uppkomst av väsentlig värdeförstörelse som följd av särskiljande är av särskild betydelse. När ett förvärv väl anvisas av reglerna följer vidare att föremålet inträder i tillbehörsförhållande med fastigheten. En särskild fråga som naturligen infinner sig är hur accessionsfånget förhåller sig till de lagfästa tillbehörsreglerna i 2 kap. JB. Som kort berörts tidigare kan dessa tillbehörsregler sägas utgöra just en form av legal accessionsordning, som pekar ut vilka föremål som ska dela fastigheten rättsliga öde i olika avseenden. Båda berör den rättsliga hanteringen av sammanfogade föremål, och båda bygger till viss del på ett önskemål om att fysiska och funktionella enheter ska hållas samman.

En viktig skillnad är dock att tillbehörsreglerna, genom 2 kap. 4 § JB, lägger vikt vid *vem* som infogar ett föremål. Att ett objektivet samband, starkt nog enligt reglerna i 2 kap. 1–3 §§ JB, föreligger mellan föremål och fastighet är här inte i sig tillräckligt för inträde

⁴¹⁰ Möller, *Insolvensrättsliga utlåtanden* s. 610.

av tillbehörsegenskap. Sådant inträde utgör här endast en huvudregel. Huvudregeln kan bl.a. åsidosättas om det potentiella tillbehöret tillförts i annan än fastighetsägarens intresse, förutsatt att fastighetsägaren inte är ägare till föremålet. Nyttan av föreningen trumfar här alltså inte föremålsägarens anspråk på separationsrätt. När graden av förening mellan fastighet och tillfört föremål däremot är i ytterligare grad kvalificerad, anvisas genom accessionsfånget ett inträde av fastighetstillhörighet oberoende av vem som tillfört föremålet, och oavsett kvalifikationen i dennes anspråk. Här framgår även en annan viss skillnad, att tillbehörsreglerna fokuserar på nyttan av föreningen, medan accessionsreglerna fokuserar på olägenheterna av ett särskiljande. De två sakerna utgör dock på sätt och vis olika sidor av samma mynt.

Det ovan angivna kan sammanfattas på följande sätt. Om samband mellan fastighet och tillfört föremål är svagt ska de inte heller behandlas som en rättslig enhet. Om sådant samband som stadgas i 2 kap. 1–2 §§ JB föreligger hör föremålet till fastigheten om det inte tillförts i annan än fastighetsägarens intresse/för annans räkning och föremålet inte heller ägs av fastighetsägaren. I det fallet prioriteras således denne alternativa tillförarens anspråk på egendomen framför intresset av att hålla samman föremål och fastighet. Det kan sägas att etablerandet av ett sådant samband medför att föremålet *bör* höra till fastigheten. Om sambandet däremot är så starkt att särskiljandet är förenat med kvalificerade olägenheter så sker ett inträde av tillbehörsegenskap genom accessionsfånget. Föremålet *måste* här höra till fastigheten. I det senare fallet saknas vidare anledning att göra en tillförarbedömning, då det generella undantaget ändå inte kan bli tillämpligt. Detta gäller generellt när fastighetsägaren är ägare till det tillförda föremålet, då det generella undantaget för sin tillämplighet kräver att det tillförda föremålet ägs av någon annan än denne.

Detta till synes relativt klara förhållande kompliceras dock av att det är något oklart exakt när ett föremål anses tillfört av annan än fastighetsägaren enligt 2 kap. 4 § st. 1 p. 1 JB, samt när olägenheterna med ett särskiljande är tillräckligt kvalificerade för att ett accessionsförvärv ska ske. Den i förarbetena till tillbehörsregleringen uttryckta målsättningen om en tydlig gränsdragning mellan fast och lös egendom framstår i nuläget närmast som en avlägsen utopi.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

NJA II 1896 nr 1. Lag angående hvad till fast egendom är att hänföra

NJA II 1966 nr 1. Vad som är fast egendom

NJA II 1972 nr 1. Jordabalken

NJA II 1975 nr 2. Sjölagen m.m.

NJA II 2009 nr 7. Ny kommissionslag

Prop. 1966:24. Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vad som är fast egendom

Prop. 1969:128. Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag

Prop. 1970:20. Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till Jordabalk

Prop. 1973:23. Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.

Prop. 1973:162. Kungl. Maj:ts proposition med förslag om nya regler för allmän fastighetstaxering m.m.

Prop. 1983/84:128. Regeringens proposition med förslag till lag om företagshypotek m.m.

Prop. 2008/09:88. Ny kommissionslag

SOU 1947:38. Lagberedningens förslag till jordabalk I

SOU 1963:68. Fastighetsbildning betänkande

SOU 1963:55. Reviderat förslag till jordabalk m.m. avgivet av särskild utredningsman

SOU 1970:74. Registrering av fartyg. Sjöpanträtt och fartygshypotek. Partrederi

SOU 1988:63. Kommission och dylikt

SOU 1988:66. Köp av byggnad på ofri grund, m.m.

SOU 2000:2. Olika bostadsrättsfrågor

SOU 2000:56. Vindikation av stöldgod

Litteratur

Adlercreutz, Axel, *Kritiska synpunkter på regleringen av ägarförbehållet som kreditsäkringsmedel*. I: Grönfors, Kurt (redaktör), *Festskrift till Knut Rodhe: studier i krediträtt och associationsrätt*, Norstedt 1976, s. 1–19 (cit. Ägarförbehållet som kreditsäkringsmedel)

Adlercreutz, Axel, *Almén och ägarförbehållen till fastighetstillbehör*. I: Håstad, Torgny, Knutsson, Anders & Unger, Sven (redaktörer), *Rättsvetenskapliga studier till minnet av Tore Almén*, Iustus 1999, s. 17–31

Agell, Anders, *Rationalitet och värderingar i rättsvetenskapen*, SvJT 2002 s. 243–260 (cit. SvJT 2002)

Almén, Tore, *Om äganderättsförbehåll till föremål, som införlivas med fast egendom*, SvJT 1918 s. 5–22 (cit. SvJT 1918)

Almgren, Göran, *Ett spörsmål om fastighetstillbehör – tillämpning av 2 kap 4 § beträffande makar och sambor*. I: Agell, Anders (redaktör), *Festskrift till Bertil Bengtsson, Nerenius & Santérus* 1993, s. 39–49 (cit. Ett spörsmål om fastighetstillbehör)

Brattström, Margareta, *Fastighetstillbehör och familjeförhållanden*. I: Brattström, Margareta & Möller, Mikael (redaktörer), *Fastighetstillbehör – en antalogi*, Iustus 1999, s. 11–26

Ekelöf, Per-Olof, Edelstam, Henrik, Heuman, Lars & Pauli, Mikael, *Rättegång – Första häftet*, 9 uppl., Wolters Kluwer 2016 (cit. Rättegång I)

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 21 uppl., Juristförlaget 2016

Grönfors, Kurt, *Ändamålsförskjutning och rättssäkerhet*, SvJT 1960 s. 12–21 (cit. SvJT 1960)

Gustafsson, Mats, *Jordabalkens tillbehörsreglering*, Iustus 1985

Helander, Bo, *Kreditsäkerhet i lös egendom*, Norstedt 1984

Hellner, Jan, *Metodproblem i rättsvetenskapen – studier i förmögenhetsrätt*, Jure 2001

Hessler, Henrik, *Ett spörsmål om lagstiftning inom fastighetsrätten*, SvJT 1957 s. 241–248 (cit. SvJT 1957)

Hessler, Henrik, *Allmän sakrätt*, Norstedt 1973

Hillert, Sten, *Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor*. I: Brattström, Margareta & Möller, Mikael (redaktörer), *Fastighetstillbehör – en antalogi*, Iustus 1999, s. 27–42

Håstad, Torgny, *Sakrätt avseende lös egendom*, 6 uppl., Norstedts juridik, 1996

Håstad, Torgny, *Skiljedom i frågan om virkestork med skräddarsydda väggar och tak är tillbehör enligt 2:1, 2:2 eller 2:3 jordabalken*. I: Brattström, Margareta & Möller, Mikael (redaktörer), *Fastighetstillbehör – en antalogi*, Iustus 1999, s. 43–54 (cit. Skiljedom i frågan om virkestork)

Karlgren, Hjalmar, *Svensk sakrätt*, SvJT 1937 s. 383–396 (cit. SvJT 1937)

Kleineman, Jan, *Rättsdogmatisk metod*. I: Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (redaktörer), *Juridisk metodlära*, Studentlitteratur 2013, s. 21–45

Jareborg, Nils, *Rättsdogmatik som vetenskap*, SvJT 2004 s. 1–10 (cit. SvJT 2004)

Jensen, Ulf, *Fastighetstillbehör och bostadsrätter*. I: Brattström, Margareta & Möller, Mikael (redaktörer), *Fastighetsrättsliga studier till minnet av Sten Hillert*, Iustus 2002, s. 177–212

Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, 10 uppl., Iustus 2016

Julstad, Barbro, *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning – är gällande rätt användbar?* Juristförlaget 1994 (cit. *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande*)

Larsson, Nils & Synnergren, Stig, *Upplåtelser för ledningar i praktiken*, Norstedts Juridik 2011

Lind, Johan, *Förarbeten som rättskälla*. I: Agell, Anders (redaktör), *Festskrift till Bertil Bengtsson*, Nerenius & Santérus 1993, s. 301–318

Lundstedt, Vilhelm, *Byggnadsborgenärernas rättsliga ställning i Sverige och utlandet*, Bostadskommissionens utredningar 1917

Lögberg, Åke, *Studier över förlagsintekningsinstitutet*, Almqvist & Wiksell 1947.

Millqvist, Göran, *Finansiell leasing*, Juristförlaget i Lund 1986

Millqvist, Göran, *Sakrättens grunder*, 7 uppl., Norstedts juridik 2015

Möller, Mikael, *Mjölkkvot – ett slags fastighetstillbehör?* I: Brattström, Margareta & Möller, Mikael (redaktörer), *Fastighetstillbehör – en antalogi*, Iustus 1999, s. 91–117

Möller, Mikael, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*. I: Brattström, Margareta & Möller, Mikael (redaktörer), *Fastighetsrättsliga studier till minne av Sten Hillert*, Iustus 2002, s. 213–244. (cit. *Fastighetstillbehör de lege ferenda*)

Möller, Mikael, *Insolvensrättsliga utlåtanden*, Wolters Kluwer 2016

Olsen, Lena, *Rättsvetenskapliga perspektiv*, SvJT 2004 s. 105–145 (cit. SvJT 2004)

Peczenik, Aleksander, *Vad är rätt?* Fritze 1995

- Persson, Annina H., *Förbehållsklausuler*, Jure 1998
- Rodhe, Knut, *Handbok i sakrätt*, Norstedt 1985
- Rune, Christer, *Rätt till skepp*, 2 uppl., Akademiförlaget 1991
- Sandgren, Claes, *Vad är rättsvetenskap?*, Jure 2009
- Smørdal, Jarle Golten, *Utskiljingsrett til delar og tilhøyrse*, Universitetet i Bergen 1995
- Strömberg, Peter, *Tillbehör och accession*, Iustus 2012
- Strömberg, Peter & Zackariasson, Laila, *Tillbehör till samägd fastighet – En kommentar till Högsta domstolens dom i NJA 2014 s. 35*, JT 2014/15 s. 157–171 (cit. JT 2014/15)
- Strömholm, Stig, *Rätt, rättskällor och rättstillämpning*, 5 uppl., Norstedts juridik 1996
- Undén, Östen, *Om tillbehör till fastighet enligt svensk rätt*, TfR 1921 s. 3–18 (cit. TfR 1921)
- Undén, Östen, *Svensk sakrätt I. Lös egendom*, 10 uppl., Institutet för rättsvetenskaplig forskning 1995 (cit. Svensk sakrätt I)
- Undén, Östen, *Svensk sakrätt II. Fast egendom, Förra avdelningen*, 6 uppl., Gleerup 1969 (cit. Svensk sakrätt II)
- Victorin, Anders, *Skiljedom*, JT 1998-99 s. 187–196 (cit. JT 1998-99)
- Victorin, Anders, *Kommersiell hyresrätt*, 3 uppl., Norstedts juridik 2003
- Victorin, Anders & Sundell, Jan-Olof, *Allmän fastighetsrätt*, 4 uppl., Iustus 2004
- Victorin, Anders & Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt*, 7 uppl., Iustus 2015
- Westerlind, Peter, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap*, Norstedt 1971.
- Zackariasson, Laila, *Svensk rättspraxis. Sakrätt 1982–2001*, SvJT 2003 s. 753–956 (cit. SvJT 2003)
- Zetterström, Stefan, *Sakrättens fyra huvudfall*, 4 uppl., Iustus 2016
- Zitting, Simo, *Synpunkter på beståndsdels- och pertinensförhållandet. I: Håstad, Torgny (redaktör), Festskrift till Henrik Hessler – rättsvetenskapliga studier i civilrätt och processrätt*, Norstedts 1985, s. 461–471

Rättsutlåtanden

Grauers, Folke, *Utlåtande*, Aktilaga 44, Göteborgs tingsrätt, avdelning 1, målnummer T 848-12 (cit. Utlåtande)

Munukka, Jori, *Utlåtande*, Aktilaga 68, Göteborgs tingsrätt, avdelning 1, målnummer T 848-12. (cit. Rättsutlåtande)

Munukka, Jori, *Tilläggsutlåtande*, Aktilaga 33, Hovrätten för Västra Sverige, rotel 15, målnummer T 2230-13 (cit. Tilläggsutlåtande)

Strömgren, Peter, *Utlåtande om fastighetsnät blivit byggnadstillhör genom accession*, Aktilaga 45, Del 1, Göteborgs tingsrätt, avdelning 1, målnummer T 848-12 (cit. Rättsutlåtande)

Rättspraxis

Nytt juridiskt arkiv (NJA)

NJA 1909 s. 278

NJA 1913 s. 627

NJA 1914 s. 263

NJA 1917 s. 462

NJA 1918 s. 441

NJA 1918 s. 445

NJA 1923 s. 603

NJA 1933 s. 447

NJA 1941 s. 156

NJA 1949 s. 757

NJA 1959 s. 590

NJA 1960 s. 9

NJA 1960 s. 221

NJA 1966 s. 580

NJA 1971 s. 332

NJA 1974 s. 660

NJA 1974 s. 695

NJA 1975 s. 222

NJA 1979 s. 145

NJA 1980 s. 488

NJA 1982 s. 773

NJA 1984 s. 562

NJA 1985 s. 232

NJA 1985 s. 365

NJA 1986 s. 513

NJA 1996 s. 139

NJA 1997 s. 699

NJA 2001 s. 46

NJA 2002 s. 561

NJA 2007 s. 652

NJA 2008 s. 282
NJA 2012 s. 419
NJA 2014 s. 35
NJA 2015 s. 961

Rättsfall från hovrätterna (RH)

RH 1981:96
RH 1985:100
RH 1986:84
RH 1989:23

Regeringsrättens årsbok (RÅ)

RÅ 1987 ref. 166

Övrig rättspraxis

Växjö tingsrätt, mål nr T 4640-11. Målet är i skrivande stund (2017-03-01) inte avgjort