

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 13 februari 2014

Mål nr

T 2889-12

KLAGANDE

SOA

Ombud: Jur.kand. MH

MOTPART

Dödsboet efter DK

c/o boutredningsmannen advokat MK

Ombud: Advokat MK

SAKEN

Bättre rätt till egendom

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 2012-05-24 i mål T 1542-11

DOMSLUT

Den torkanläggning för spannmål bestående av spannmålstork, självtömmande och stumma silos, skopelevator, tre u-skruvar, luftrens, spiraltrappa och elskåp samt den varmluftspanna, dieseltank, rökgasfläkt och inre del av en tippgrop som finns på fastigheten X 1:16 har tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren och utgör därmed lös egendom.

Högsta domstolen meddelar tillstånd till målets prövning i övrigt.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

SOA har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att han har bättre rätt än dödsboet efter DK till en nedbrunnen torkanläggning för spannmål bestående av spannmålstork, självtömmande och stumma silos, skopelevator, tre u-skruvar, luftrens, spiraltrappa och elskåp samt till en varmluftspanna, dieseltank, rökgasfläkt och den inre delen av en tippgrop på fastigheten X 1:16.

SOA har vidare yrkat att Högsta domstolen ska befria honom från skyldigheten att utge ersättning för motpartens rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

Dödsboet efter DK har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har, med utgångspunkt i domstolarnas bedömning att byggnaden ska anses ha varit försedd med den omtvistade egendomen för stadigvarande bruk på det sätt som krävs för att den skulle kunna utgöra

byggnadstillhör, meddelat prövningstillstånd i frågan om egendomen har tillförts byggnaden av annan än fastighetsägaren på så sätt att den likväl utgör lös egendom. Frågan om prövningstillstånd rörande målet i övrigt har förklarats vilande.

SKÄL

Bakgrund och frågan i målet

1. Genom ett skriftligt avtal överlät SOA och hans hustru år 2007 ett område av sin fastighet Y 1:7 till DK. Efter avstyckning av området bildades fastigheten Z 1:16 som tillträdde av DK i maj 2008. På området fanns en loge som var uppförd på femtiotalet. I logen fanns en torkanläggning för spannmål i vilken ingick bland annat en varmluftspanna. Torkanläggningen hade tillförts fastigheten av SOA. Han fortsatte efter överlåtelsen att med stöd av ett nyttjanderättsavtal använda sig av torkanläggningen som fanns på den överlåtna fastigheten. Han lät då också införskaffa och installera en ny varmluftspanna. Den 16 april 2009 brann logen och torkanläggningen ner.
2. SOA och DK har båda hävdad äganderätt till torkanläggningen och de övriga föremålen i logen. SOA har härvid anfört att de inkongruenta ägarförhållandena, d.v.s. att han ensam ägde egendomen och tillförde denna till fastigheten medan han och hustrun ägde hälften var av fastigheten, innebär att egendomen inte var tillbehör till fastigheten utan fortfarande var lös egendom.
3. I Högsta domstolen är frågan nu om det förhållandet att egendom som till sin karaktär utgör byggnadstillhör och som har tillförts en fastighet av en person som är delägare av den innebär att egendomen genom denna åtgärd blivit tillbehör till fastigheten.

Lagregleringen

4. I 1 kap. 1 § jordabalken anges att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör enligt 2 kap. 1 § bl.a. byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Som byggnadstillbehör och därmed tillbehör till fastigheten betraktas enligt 2 kap. 2 § fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Till fastigheten hör enligt 2 kap. 3 § inte s.k. industritillbehör, d.v.s. maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna, där ägaren har avgett en förklaring om att egendomen inte hör till fastigheten och förklaringen är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

5. Enligt 2 kap. 4 § första stycket jordabalken hör föremål som ”nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten” inte till denna, om inte föremålet och fastigheten har kommit i samme ägares hand. Till fastigheten hör inte heller industritillbehör om detta har tillförts fastigheten av fastighetsägaren utan att han eller hon ägde föremålet eller om föremålet har förvärvats av fastighetsägaren under villkor att överlåtaren har rätt att återta föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom eller henne enligt överlåtelseavtalet och villkoret fortfarande gäller. För andra föremål än industritillbehör gäller enligt 2 kap. 5 § att ett återtagande- eller äganderättsförbehåll inte kan göras gällande sedan fastighetsägaren har tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten. Detsamma gäller om avtalet i stället har betecknats som hyresavtal eller betalningen har erlagts som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det är åsyftat att den som har fått föremålet ska bli ägare av det.

Huvudregeln om att det som objektivt framstår som fastighetstillbehör är tillbehör

6. Regler om vad som ska utgöra tillbehör till fast egendom infördes först vid slutet av 1800-talet (lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra). Utgångspunkten enligt dessa var att till fast egendom hörde det som hade uppförts på jorden och det som hade anbringats för stadigvarande bruk i det uppförda. Ett undantag utgjordes emellertid av sådant som skulle kunna anses höra till den fasta egendomen men där ”någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund [hade] äganderätt till byggnad eller annat” (4 § i lagen).

7. Regleringen i 1895 års lag ersattes av lagen den 29 juli 1966 om vad som är fast egendom. Dessa bestämmelser ersattes i sin tur av regleringen i 2 kap. jordabalken, som i nu relevanta delar är densamma som 1966 års reglering. I förarbetena till 1966 års lag anförde departementschefen att den underförstådda huvudregeln i lagen var att alla föremål som objektivt framstod som fastighetstillbehör också utgjorde sådana tillbehör (se NJA II 1966 s. 76). Ett uttryck för denna principiella inställning var enligt departementschefen att äganderättsförbehåll borde fränkännas verkan såvitt avsåg föremål som fastighetsägaren hade införlivat med sin fastighet på ett sådant sätt att de framstod som typiska tillbehör till denna. Detsamma borde också vara avgörande för tillbehörsegenskapens inträde när fastighetsägaren hade tillfört fastigheten förhyrd egendom. En liknande inställning kom till uttryck också i förarbetena till jordabalken. Ett viktigt skäl för denna angavs vara att en rätt för en leverantör att från fastigheten återta viktiga inredningsföremål skulle innebära betydande fara såväl för fastighetskrediten som för omsättningen på fastighetsmarknaden. (Se NJA II 1966 s. 74 f. och NJA II 1972 s. 32 ff.)

8. En motsvarande utgångspunkt gäller även beträffande infogande av föremål i lös egendom. Här anses det att ett återtagandeförbehåll kan förlora sin verkan mot köparens borgenärer om egendomen i förhållande till det infogade framstår som huvudsaken (se exempelvis NJA 1942 s. 195, NJA 1955 s. 1 och NJA 1960 s. 9 och härtill Torgny Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl. 1996, s. 187 f.).

Undantag från huvudregeln om vad som anses utgöra fastighetstillbehör

9. För industritillbehör enligt 2 kap. 3 § jordabalken finns (som framgått av p. 4 och 5) ett uttryckligt undantag i 2 kap. 3 och 4 §§ jordabalken från huvudregeln om vad som anses utgöra fastighetstillbehör. Undantaget innebär att ett föremål som objektivt framstår som ett fastighetstillbehör inte nödvändigtvis utgör fast egendom när industriell verksamhet bedrivs på fastigheten. I stället måste kreditgivaren eller köparen närmare undersöka om tillbehöret har sålts med förbehåll eller har hyrts ut och därför möjligen inte utgör en del av den fasta egendomen.

10. Ett annat undantag från huvudprincipen om att det som objektivt framstår som ett fastighetstillbehör också är det utgörs av de fall där en nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren har tillfört fastigheten föremål. Sådana föremål utgör inte fastighets- eller byggnadstillbehör utan är lös egendom (se 2 kap. 4 § första stycket jordabalken). Bestämmelsen är utformad som just ett undantag från huvudregeln om att det som framstår som ett tillbehör också är det. Skälet till regleringen är att det inte har ansetts rimligt att exempelvis en arrendator som har uppfört ett hus på fastigheten eller en hyresgäst som har monterat in ett föremål, t.ex. en diskmaskin, i en hyrd lägenhet ska drabbas av att huset respektive diskmaskinen blir tillbehör till fastigheten och därför omfattas av en eventuell försäljning eller pantsättning av fastigheten.

Närmare om undantaget i 2 kap. 4 § första stycket jordabalken

11. I lagförarbetena anförde lagrådet beträffande 2 kap. 4 § jordabalken att det framgår av övriga regler om vad som utgör tillbehör till fastigheten att det saknar betydelse vid avgörande av frågan om föremålet har blivit ett tillbehör eller inte ”huruvida vid ett föremåls förenande med fastigheten det tillhörde fastighetsägaren eller annan eller huruvida det var belastat med någon sakrätt”. Enligt lagrådet fästs dock avgörande vikt vid dessa förhållanden när det är nyttjanderättshavaren eller annan än fastighetsägaren som har tillfört föremålet. (Se NJA II 1966 s. 77.) Med ”tillförande” av föremålet avses i detta sammanhang ofta den faktiska åtgärd varigenom föremålet installeras på fastigheten eller en byggnad förses med föremålet. Redan av bestämmelsens ordalydelse – där utgångspunkten att sådana föremål inte tillhör fastigheten gäller ”om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand” – framgår att en förutsättning för regelns tillämpning är att det föremål som tillförs fastigheten tillhör annan än fastighetsägaren.

12. Bestämmelsen är utformad på ett sådant sätt att det är tydligt att den tar sikte på flera olika förhållanden som inbördes kan vara ganska olika (jfr Peter Westerlind, Kommentrar till jordabalken 1–5 kap., 1971, s. 163). De fall som främst uppmärksammades i lagförarbetena var arrendatorn som tillförde ett bostadshus på fastigheten eller en annan nyttjanderättshavare som tillförde fastigheten ett föremål, t.ex. hyresgästen som installerade en kamin, ett kylskåp, en elektrisk spis eller jämförlig köksutrustning. Andra situationer som berördes var att ett elektricitetsverk satte upp och hyrde ut en mätapparat i fastigheten eller att mejeriföreningen hyrde ut mjölktankar till mjölkleverantörer. I båda de sistnämnda fallen ansågs i förarbetena att föremålen hade tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren (se NJA II 1966 s. 76 och NJA II 1972 s. 35, samt härom särskilt Westerlind, a.a. s. 170 f. i not 43).

Avgörande borde nämligen enligt förarbetena vara i vems intresse installationen sker, varvid det konstaterades att föremålen tillfördes fastigheten i uthyrarens intresse och därför inte blev fastighetstillbehör.

13. En uttrycklig bestämmelse med en motsvarande intressebedömning återfinns i 1 kap. 3 § sjölagen (1994:1009), där det vid bedömningen av vad som ska anses utgöra tillbehör till fartyg anges att utrustning ägnad till stadigvarande bruk för fartyget hör till fartyget om fartyget har försetts med utrustningen ”i fartygsägarens intresse”. Regeln, som infördes i 1891 års sjölag (se NJA II 1975 s. 149 ff. och prop. 1973:40) och som oförändrad överfördes till 1994 års sjölag, angavs i förarbetena ha sin förebild i regleringen i 2 kap. jordabalken. Beträffande villkoret att fartyget skulle vara försett med föremålet i fartygsägarens intresse kan noteras att en regel med ett sådant innehåll föreslogs i lagrådsremissen, att lagrådets majoritet föreslog att bestämmelsen skulle få en utformning som närmare anslöt till motsvarande bestämmelse i jordabalken men att föredragande statsrådet valde att behålla formuleringen (se NJA II 1975 s. 156 ff.; jfr Christer Rune, Rätt till skepp, 2 uppl. 1991, s. 27 ff.).

14. Uttalandena i förarbetena till regleringen i jordabalken om i vems intresse ett föremål har tillförts en fastighet har också fått ett betydande genomslag i rättslitteraturen för frågan om vad som anses vara avgörande när det ska fastställas om ett föremål har tillförts av annan än fastighetsägaren och därför fortfarande utgör lös egendom (se härom exempelvis Peter Strömngren, Tillbehör och accession, ak.avh. 2012, s. 342 ff. med hänvisningar). Samtidigt har det påpekats att teorin möjligen bara ger uttryck för att det avgörande vid bedömning av om ett föremål har tillförts en fastighet av annan än fastighetsägaren är för vems räkning föremålet har anskaffats (se t.ex. Mikael Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda, i Fastighetsrättsliga studier till minnet av Sten Hillert, 2002, s. 234 f. och Strömngren, a.a. s. 346).

Vad gäller när fastigheten ägs av flera och inte alla ägare tillför föremål till den?

15. Vad som ska anses gälla när en fastighet ägs av flera personer och bara en eller åtminstone inte alla ägare tillför ett föremål till fastigheten berörs inte i lagförarbetena. Även om frågan inte har ställts på sin spets i något avgörande från Högsta domstolen har den på olika sätt berörts i flera rättsfall.

16. I ett antal stämpelskattemål har stämpelskatt beräknats på fastighetens värde utan byggnad. I ett av avgörandena, NJA 1966 s. 580, var en huvudfråga om byggnaden skulle anses tillhöra fastigheten i en situation där staden ägde fastigheten och byggnaden hade uppförts på fastigheten av ett av staden helägt aktiebolag efter överenskommelse mellan bolaget och staden. Högsta domstolen konstaterade att dessa omständigheter inte medförde att byggnaden skulle anses ha uppförts av staden eller för dess räkning (jfr för ett motsvarande resonemang även NJA 1979 s. 145 och NJA 1980 s. 488). I rättsfallet NJA 1984 s. 562 ägdes fastigheten vid hustruns förvärv av halva fastigheten av hennes man och ett byggbolag, samtidigt som den byggnad som hade uppförts på fastigheten var hustruns och mannens gemensamma egendom. Byggnaden ansågs därför av Högsta domstolen inte ha utgjort tillbehör till fastigheten. Den skulle därför inte räknas in i det värde på vilket stämpelskatt skulle beräknas vid hustruns förvärv. Bristen på ägarkongruens när byggnaden tillfördes fastigheten ansågs alltså medföra att byggnaden inte hade blivit ett tillbehör till fastigheten.

17. I rättsfallet NJA 1982 s. 773, som rörde frågan om lagfart skulle beviljas vid mannens förvärv av hustruns hälftenandel av fastigheten med undantag för en byggnad som hade uppförts och bekostats av mannen, angav föredraganden att ”en delägare i en fastighet är inte densamma som fastighetsägaren. Tillför

delägaren ensam fastigheten något, blir det därför inte tillbehör till fastigheten”. Högsta domstolen, som i ärendet inte fann skäl att ifrågasätta riktigheten av påståendet att endast mannen hade tillfört byggnaden till fastigheten, fann att det i detta läge inte kunde anses uppenbart att byggnaden utgjorde tillbehör till fastigheten.

18. Problemställningen har också berörts i rättsfallet NJA 1985 s. 365. I målet, som rörde exekutiv försäljning av en fastighet, hade föredraganden uppmärksammat att fastigheten vid tidpunkten för avtalets ingående ägdes av makarna gemensamt och att inget i målet gav vid handen att den i målet aktuella siloanläggningen som hade tillförts av den ena maken skulle ha förvärvats även av andra maken. Föredraganden kom därför fram till att anläggningen skulle betraktas som lös egendom. Högsta domstolen fann emellertid att förhållandet att makarna ägde fastigheten gemensamt men den ena var ensam förvärvare av siloanläggningen inte hade åberopats i målet till stöd för ett påstående om att anläggningen hade tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren. Eftersom inget annat framkommit saknades enligt domstolen skäl att bifalla besvären.

19. Med utgångspunkt bland annat i rättsfallen NJA 1985 s. 365 och NJA 1982 s. 773, samt i vissa fall med hänvisning också till avgörandena rörande stämpelskatt, har man i den rättsvetenskapliga litteraturen anfört att om endast en av samägarna äger och tillför ett föremål till fastigheten så blir föremålet med tillämpning av 2 kap. 4 § jordabalken inte ett fastighetstillbehör (se härom exempelvis Anders Victorin och Richard Hager, *Allmän fastighetsrätt*, 6 uppl. 2011, s. 75, Folke Grauers, *Fastighetsköp*, 20 uppl. 2012, s. 95, Göran Almgren, *Ett spørsmål om fastighetstillbehör*, i *Festskrift till Bertil Bengtsson*, 1993, s. 42 ff. och Sten Hillert, *Fastighetstillbehör och äganderättsfrågor*, i *Margareta Brattström och Mikael Möller (red.), Fastighetstillbehör – en antologi*, 1999, s. 35 ff.). Samtidigt har det beträffande rättsfallet NJA 1985

s. 365 anförts att även om Högsta domstolen i avgörandet antydde att siloanläggningen med en sådan argumentation skulle ha ansetts vara lös egendom, kunde domstolen då ha bedömt saken så, att den make som hade förvärvat siloanläggningen hade gjort så för sin egen och för hustruns räkning, varför anläggningen ändå skulle ha betraktats som tillbehör till fastigheten (se särskilt SOU 1988:66 s. 29 och Laila Zackariasson, Svensk rättspraxis. Sakrätt 1982–2001, SvJT 2003 s. 753 ff. på s. 914 f.).

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, d.v.s. när annan än fastighetsägaren tillför föremål till fastigheten, i 2 kap. 4 § första stycket jordabalken 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 nyttjanderätts-havare 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 fortfarande utgöra 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 överlåtit 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.

Bedömningen i detta fall

22. Såvitt framgår av utredningen bedrev SOA, vid den tidpunkt då torkanläggningen tillfördes fastigheten, jordbruksverksamheten på fastigheten medan hans hustru hade annan sysselsättning. Torkanläggningen tillfördes fastigheten på ett sådant sätt att den blev tillbehör och den anskaffades av SOA för den jordbruksverksamhet som han bedrev. Även om utgångspunkten är att det som en ägare tillför en samägd fastighet tillförs för gemensam räkning framgår av utredningen att torkanläggningen tillfördes för den av SOA bedrivna näringsverksamheten och alltså inte för gemensam räkning. Den får därför anses ha blivit tillförd av annan än fastighetsägaren i den mening som avses i 2 kap. 4 § jordabalken eftersom fastigheten då ägdes av både SOA och hans hustru. Torkanläggningen utgjorde därför fortfarande lös egendom när fastigheten avstyckades och försålades till DK.

23. Som framgår av utredningen lät SOA byta ut varmluftspannan i torkanläggningen efter överlåtelsen av fastigheten. Eftersom den nya pannan

ersatte en gammal panna som utgjorde en del av torkanläggningen ska också den nya pannan betraktas som lös egendom.

24. Frågan i det meddelade prövningstillståndet ska besvaras i enlighet med det anförda.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ann-Christine Lindeblad (skiljaktig), Kerstin Calissendorff, Johnny Herre (referent), Svante O. Johansson och Dag Mattsson (skiljaktig).

Föredragande justitiesekreterare: Anders Norin



**BILAGA TILL
PROTOKOLL**
2014-01-08

Mål nr
T 2889-12

SKILJAKTIG MENING

Justitieråden Ann-Christine Lindeblad och Dag Mattsson är skiljaktiga och anför följande.

Gränsen mellan fast egendom och lös egendom har dragits så att man i lagstiftningen har angett vad som från rättslig synpunkt utgör fast egendom eller tillhör till denna. Den fasta egendomen består av själva jorden medan tillbehören utgörs av olika slags föremål som på grund av sitt speciella – mer eller mindre direkta – samband med jorden har ansetts böra rättsligt följa denna. En rättighet som belastar den fasta egendomen omfattar sålunda som princip även dess tillhör, medan någon särskild sakrätt inte kan gälla enbart i ett tillhör.

Det finns ingen given gräns för den krets föremål som rättsligt sett bör anses som tillhör till fast egendom. Men gränsen mellan fast egendom och lös egendom måste dras någonstans. Vid gränsdragningen i jordabalken har man strävat efter så enhetliga och tydliga regler som möjligt. Det har ansetts vara av jämförelsevis mindre vikt var gränsen mellan tillhör och lösöre dras än att denna gräns är så tydlig som möjligt för att undvika tvister mellan olika rättsägare. Av stor betydelse har också varit de fördelar som kan finnas från kreditsynpunkt med olika lösningar. Ju fler föremål som anses som tillhör desto högre blir fastighetens pantvärde, och föremålens eget kreditvärde skulle ändå annars många gånger vara begränsat. En annan grundläggande tanke är

att man inte i onödan ska klyva sönder ekonomiska enheter. Det bestämmande för avgränsningen har fått bli vad som är naturligt och sedvanligt, dvs. hur saken rimligen skulle uppfattas utåt. Eftersom det handlar om att avgränsa det grundläggande egendomsslaget, måste lagstiftningen utgå från synbara förhållanden, särskilt med hänsyn till den vikt som fastigheter har för kreditgivningen.

Lagen har därmed fått en utpräglad kasuistisk utformning, med angivande av en rad föremål som anbragts på fastigheten eller tillförts en byggnad där (se de allmänna fastighetstillbehören i 2 kap. 1 § och byggnadstillbehören i 2 kap. 2 § jordabalken).

Som utgångspunkt gäller att det – för frågan om ett föremål har blivit tillbehör – inte har någon betydelse vem som har tillfört föremålet. Inte heller spelar det principiellt sett någon roll vilken rätt som denne person själv har till föremålet, även om normalfallet är att fastigheten och föremålet har samma ägare.

Avgörande är i stället om föremålet faktiskt har tillförts fastigheten eller byggnaden på sådant sätt att det ska anses som tillbehör i lagens mening. När det gäller de allmänna fastighetstillbehören och byggnadstillbehören har ”tillförts” alltså en rent konkret innebörd. Föremålet ska på visst sätt ha kopplats stadigvarande till fastigheten. Principen är att det objektiva och yttre sambandet ska bestämma om föremålet blir fast egendom eller fortfarande är lösöre. När föremålet väl har blivit en del av den fasta egendomen följer det denna; de sakrätter som kan ha funnits till föremålet när det var lösöre upphör att gälla och rättighetshavarna får nöja sig med obligationsrättsliga anspråk. Något särskilt anspråk kan som sagt inte riktas enbart mot ett föremål som är tillbehör.

Speciella regler gäller däremot för s.k. industritillbehör, med hänsyn till de möjligheter som finns att utnyttja dessa föremål som kreditunderlag i kommersiella sammanhang genom återtagandeförbehåll, hyra och företagsinteckning. För att industriföremålen inte ska höra till fastigheten krävs dock att ägaren har gjort en förklaring om detta som har skrivits in i fastighetsregistret (se 2 kap. 3 §).

I 2 kap. 4 § första stycket jordabalken finns emellertid en allmän undantagsregel, och frågan i målet är hur den ska tillämpas. Enligt undantagsregeln hör ett föremål som en nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren har tillfört fastigheten inte till denna om inte föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand. Detsamma gäller för ett föremål som kan utgöra industritillbehör och som har tillförts fastigheten av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten ett föremål som kan utgöra industritillbehör och som han förvärvat med återtagandeförbehåll, hör föremålet inte till fastigheten så länge villkoret gäller. Målet handlar om byggnadstillbehör, inte industritillbehör.

Frågan är vad som gäller när en fastighet ägs av flera och ett föremål tillförs fastigheten för stadigvarande bruk men detta inte görs av alla samägarna. Motsvarande frågeställning har i någon mån varit aktuell kring tidigare avgöranden i Högsta domstolen (se t.ex. lagfartsålet NJA 1982 s. 773, stämpelskattmålet NJA 1984 s. 562 och det exekutionsrättsliga målet NJA 1985 s. 365). Som hovrätten har kommit fram till ger dessa rättsfall emellertid ingen bestämd ledning för det som ska avgöras i detta mål.

Den allmänna undantagsregeln i 2 kap. 4 § jordabalken går tillbaka på 4 § i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. I den bestämmelsen föreskrevs att, om någon efter särskilt stadgande eller på annan grund som gällde mot var och en hade äganderätt till byggnad eller något annat som

enligt andra regler i den lagen skulle höra till annans fasta egendom, det inte skulle räknas till den fasta egendomen. Av bestämmelsen i 1895 års lag framgick alltså att byggnader och andra föremål, som på grund av sitt samband med en fastighet skulle utgöra tillbehör till denna, inte skulle anses ha denna rättsliga karaktär om de med en viss kvalificerad rätt tillhörde någon annan än fastighetsägaren. Denna rätt beskrevs i bestämmelsen som äganderätt, baserad antingen på särskilt stadgande eller på någon annan grund som gäller mot var och en. Undantaget var dock ifrågasatt. (Jfr NJA II 1896 nr 1 s. 21 f. och Högsta domstolens yttrande över bestämmelsen s. 23 f.)

Vid utarbetandet av den nya jordabalken konstaterades – mot bakgrund av de principer som bär upp reglerna om fastighetstillbehör – att bestämmelsen i 4 § i 1895 års lag hade en innebörd som inte var fullt klar. Det ansågs synnerligen tvivelaktigt under vilka omständigheter tillbehörsegenskapen skulle kunna anses upphävd genom att föremålet tillhörde någon annan på en grund som gällde mot var och en. Det övervägdes om lagstiftningen över huvud taget på detta sätt borde tillåta att föremål som utåt framträdde som tillbehör inte hade denna rättsliga karaktär på grund av att särskilda rättigheter skulle erkännas i dem. Sådana skentillbehör framstod som mindre önskvärda. Sär rättigheterna skulle medföra en risk för att föremålen skulle skiljas från fastigheterna, vilket lätt skulle innebära värdeförstörelse. Det skulle också kunna bli tvistigt huruvida de rättsliga förutsättningarna för tillbehörsegenskapen förelåg eller inte; det rör sig om omständigheter som det kan vara svårt för någon annan än parterna att utreda. Framför allt skulle det kunna innebära en fara för fastighetskrediten om vad som hör till en fastighet var beroende av privata rättsförhållanden som inte kommit till offentlig kännedom. (Se NJA II 1966 s. 64 ff. om 1966 års lag om vad som är fast egendom.)

Övervägandena ledde fram till att en allmän undantagsregel som motsvarade 4 § i 1895 års lag inte kunde undvaras men att den då borde vara inriktad på bara de två slags fall där det fanns ett praktiskt behov och ansågs rimligt att anse föremålet som lös egendom trots att det hade infogats i fastigheten. Ett föremål skulle därmed inte ha tillbehörskaraktär om det hade tillförts fastigheten av en nyttjanderättshavare eller någon annan som inte är fastighetens ägare. Den allmänna undantagsregeln skulle alltså vara tillämplig för det första när en nyttjanderättshavare hade tillfört fastigheten föremålet (t.ex. en hyresgäst eller en arrendator). För det andra skulle den gälla när den som hade vidtagit åtgärden hade varit någon annan, ”blott icke fastighetens ägare”. I första hand avsågs med detta situationer där något annat rättsförhållande än nyttjanderätt förelåg (i motiven nämns som exempel en födorådstagare som skaffat en kamin till den bostad som ingick i födorådet och ett elektricitetsverk som satt upp mätarapparater på fastigheten). Även i de fall som i och för sig kunde omfattas av undantagsregeln skulle emellertid föremålet anses som tillbehör om det hade tillförts i fastighetsägarens intresse. Andra regler skulle däremot gälla i fråga om industritillbehören. (Se NJA II 1966 s. 68 ff. om 1966 års lag och NJA II 1972 s. 32 om nya jordabalken.)

Den grundläggande tankegången bakom lagstiftningen är sålunda att alla föremål som enligt 2 kap. 1–3 §§ jordbalken objektivt framstår som fastighets-, byggnads- eller industritillbehör också utgör sådana tillbehör. För att inkongruens i äganderättsförhållandet till den fasta egendomen och till föremålet ska ha betydelse krävs därför att det finns ett direkt undantag från de grundläggande tillbehörsreglerna som ger stöd för detta.

Enligt vår mening måste 2 kap. 4 § första stycket första meningen jordabalken – utifrån bestämmelsens ordalydelse och de principer som lagstiftningen bygger på – förstås så att regeln tar sikte på fall där ett föremål har tillförts

fastigheten av någon utomstående, dvs. av någon som inte är fastighetsägare. Om en samägare till en fastighet har tillfört ett föremål till fastigheten, är bestämmelsen inte tillämplig utan då blir föremålet enligt de grundläggande reglerna ett fastighetstillbehör. I ett sådant fall kan alltså tillförandet inte anses ha gjorts av ”annan än fastighetsägaren”.

I målet tillförde SOA som samägare till fastigheten sin torkanläggning till fastigheten, och anläggningen blev därmed tillbehör. När varmluftspannan tillfördes fastigheten var SOA inte längre fastighetsägare, utan han tillförde pannan på grund av ett rättsförhållande med den nye fastighetsägaren, DK. På de skäl som hovrätten har anfört skedde detta dock i DKs intresse som fastighetsägare, varför även detta föremål blev tillbehör till fastigheten.

Hovrättens domslut i saken ska således fastställas. Överröstade i det är vi i övrigt ense med majoriteten.