

NYA LAGBEREDNINGENS

FÖRSLAG

TILL

LAG

ANGÅENDE HVAD TILL FAST EGENDOM ÄR ATT HÄNFÖRA.

STOCKHOLM 1892.

KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER.

TILL KONUNGEN.

Sedan Riksdagen i skrifvelse den 12 Maj 1885 i underdånighet gjort framställning derom, att Eders Kongl. Maj:t måtte låta utreda hvad som borde vara att till fast eller lös egendom hänföra och för

Riksdagen framlägga de förslag till tillägg i allmänna lagen, som deraf kunde föranledas, samt till följd af denna framställning Landtbruksakademiens förvaltningskomité och Kommerskollegium, enligt erhållna nådiga remisser, hvar för sig inkommit med underdånigt utlåtande öfver äldre Lagberedningens förslag till Jordabalk 1 Kap. 1—5 §§, hvarjemte Kommerskollegium öfverlemnade yttranden öfver samma förslag från fabriksföreningar i rikets städer och Fullmäktige i Jernkontoret, har Eders Kongl. Maj:t, som funnit nämnda förslag numera icke kunna såsom lag antagas, genom nådigt Bref den 31 December 1891, med öfverlemnande af berörda skrifvelse och de med anledning deraf afgifna yttranden, anbefalt Nya Lagberedningen att utarbета förslag till de lagbestämmelser uti det i skrifvelsen omförmälda ämne, som kunde finnas vara af behovet påkallade.

Med anledning af de tekniska frågor, som förekommit till besvarande rörande hvad vid en fabriksbyggnad bör vara att hänföra till fast egendom, har Eders Kongl. Maj:t jemväl i nåder tillåtit Beredningen att tillkalla de sakkunnige yrkesidkare, hvilka Beredningen för erhållande af nödiga yttranden i detta ämne funne erforderligt höra; och hafva vid behandlingen af nämnda frågor på kallelse tillstädeskommit Ledamoten af Riksdagens Andra kammare vice Konsuln A. Swartling, Kommersrådet Th. Nordström, Maskindirektören F. W. H. Pegelow, Bruksdisponenten A. Lindman och Disponenten O. Carlsson, hvarförutom Beredningen låtit särskilda frågor i ämnet under hand tillställas ett stort antal sakkunnige och erfarne yrkesidkare, hvilka med anledning deraf meddelat Beredningen yttranden och upplysningar.

Efter det Beredningen utarbetat förslag till Lag angående hvad till fast egendom är att hänföra, får Beredningen härmed i underdånighet öfverlemnade detta förslag med motiv samt tillika återställa Riksdagens skrifvelse jemte öfriga remitterade handlingar.

Derjemte får Beredningen anmäla, att Presidenten m. m. Herr Karl Johan Berg jemlikt nådiga Brefvet den 1 Februari 1889 deltagit

såväl i Beredningens gemensamma öfverläggningar angående förenämnda förslag som ock i förslaget granskning; och har Presidenten Berg i allt hufvudsakligt biträdt detta förslag.

Underdånigst

L. ANNERSTEDT.

JOHAN WOLD.

HERMAN BILLING.

Stockholm den 4 Juli 1892.

Förslag

till

Lag

angående hvad till fast egendom är att hänföra.

1 §.

Fast egendom är jord å landet och i stad.

2 §.

Till jorden höra:

derå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader, för vattens afledande eller annat stadigvarande bruk i jorden anbragta ledningar och andra anläggningar, så ock stängsel;

å rot stående träd och andra växter tillika med frukt derå;
å marken upplagd gödsel.

3 §.

Till byggnad höra:

fast inredning, såsom afbalkningar, ledstänger, spiltor, krubbor och annat dylikt, så ock ledningar för uppvärmning, belysning, luftvexling samt vattens inledande eller bortförande jemte till sådana ledningar hörande motorer;

annat, som i vägg, tak eller golf är inmuradt eller intimradt;

dubbeldörrar, innanfönster, nycklar och annat dermed jemförligt, som för stadigvarande bruk å byggnaden är anskaffadt, samt, om byggnaden är brandförsäkrad, brandredskap, så vidt den för försäkringsrättens bibehållande erfordras.

Till fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad höra dessutom hufvudledningarna för öfverförande af drifkraft, så ock å fasta, för ändamålet särskildt från grunden uppförda underlag hvilande motorer, maskiner och redskap.

Finnes till något, som, efter ty i denna § sägs, till byggnad hörer, reservdel eller duplett, då må den ej till den fasta egendomen hänföras.

4 §.

Har någon efter särskildt stadgande eller på annan emot en hvar gällande grund eganderätt till byggnad eller annat, som, efter ty i 2 eller 3 § sägs, skulle till annans fasta egendom höra, då må det ej till den fasta egendomen räknas.

För grufvdrift afsedd byggnad, stängsel, ledning eller annan anläggning, hvarom i 2 § är sagdt, må ej, ändå att den tillhör egaren af den jord, hvarå grufvan är belägen, till den jord hänföras.

5 §.

Såsom fast egendom anses:

byggnad å ofri tomt i stad i förening med sådan rätt till tomten, att den ej må af egaren återtagas, så länge tomtören erläggas eller utan att lösen för byggnaden gifves;

vattenverk å annans grund i förening med sådan rätt till grunden, att den ej må af egaren återtagas, så länge verket uppehålles;

i jordeboken upptaget fiskeri, hvarmed eganderätt till grunden ej är förenad, samt

frälseränta.

6 §.

Genom denna lag göres ej ändring i hvad Förordningen innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning af jernväg, så ock i fråga om förvaltning af jernväg under konkurs den 15 Oktober 1880 stadgar rörande hvad i vissa fall är att till jernväg hänföra.

MOTIV.

Vår lag innehåller, som bekant, icke några allmänna bestämmelser rörande hvad till fast egendom är att hänföra. För pröfning af hithörande frågor har man således måst nöja sig med den ledning, som kunnat vinnas af spridda lagstadganden, hvilka ur olika synpunkter handla om fast egendom. Det har emellertid länge utgjort föremål för klagan, att på denna väg en bestämd begränsning af nämnda begrepp icke kunnat åvägabringas, framför allt derföre, att det ingalunda kan förutsättas såsom ostridigt, att detta begrepp i ett visst gifvet sammanhang, t. ex. i fråga om arfs- eller giftorätt, har fullkomligt samma omfattning som i andra rättsförhållanden. Främmande lagar lemna talrika exempel derpå, att gränsen mellan fast och lös egendom alldeles icke inom ett och samma rättssystem är fast och oföränderlig, och äfven hos oss har otvifvelaktigt fastighetsbegreppet i vissa rättsförhållanden fått en vidare utsträckning än den eljest vanliga.

Såsom den egentliga fasta egendomen framstår naturligen sjelfva grunden. Jorden med hvad dertill hör har väl ock ursprungligen betraktats såsom den enda arten af fastighet. Då andra förmögenhetsobjekt likstälts med den af naturen fasta egendomen, så tyder ett dylikt tillvägagående på en mera utvecklad rättsåskådning och har derföre säkerligen ett senare ursprung. Så vidt nu fråga är om den af naturen fasta egendomen, betecknas denna i 1734 års lag gemenligen med uttrycket »jord». För stadsfastighet förekomma vexlande beteckningar, såsom »hus och tomt», »hus och jord», »hus, gård och tomt», m. fl. Att lagen vid angifvandet af fast egendom i stad vanligen använder något ord, som betecknar byggnad, an-

tyder, att byggnad å egen grund i stad af ålder ansetts tillhöra fastigheten, såsom ock naturligt var, då i regeln den å tomten uppförda byggnaden utgjorde den långt värdefullare delen af egendomen. Å landet var deremot byggnadernas värde i förhållande till hvad i öfrigt till gården hörde vanligen jemförelsevis ringa, och byggnadssättet var i äldre tider sådant, att husen ej sällan kunde utan synnerlig svårighet eller skada flyttas från ett ställe till ett annat. Det kan därför ej väcka förvåning, då man i den äldre svenska rätten finner byggnader å landet vara likställda med lösören.

Jordegaren tillhöriga åbyggnader torde dock i allmänhet hafva åtföljt jorden. Genom utfärdade förbud mot hemmans afhysande betogs jordegaren rätt att från sitt hemman bortföra de byggnader, som voro afsedda för hemmanet såsom jordbruksfastighet; och härmed var i sjelfva verket denna åbyggnads egenskap af tillbehör till jorden faktiskt fastslagen. Att jemväl enligt 1734 års lag den jordegaren tillhöriga, för jordbruket erforderliga åbyggnaden är att hänföra till jorden, framgår otvetydigt af lagens stadganden. I fråga åter om andra, jordegaren tillhöriga byggnader, såsom väderqvarnar, villor, lusthus och dylikt, är lagen icke lika tydlig; och om dylika byggnaders natur äro meningarna delade, i det att somliga anse, att de äro att betrakta såsom sjelfständiga lösören, andra åter, att de utgöra tillbehör till jorden. I lagskipningen torde emellertid den senare meningen numera hafva gjort sig allmänt gällande. En lagstiftning i denna riktning synes ock vara att ur praktisk synpunkt föredraga såsom medförande de minsta svårigheterna vid tillämpningen, och något skäl att i förevarande afseende göra skilnad mellan byggnader i stad och på landet läser icke förefinnas.

Huruvida byggnad å annans grund enligt allmänna lagens mening bör hänföras till fast eller lös egendom har, såsom känt är, åtminstone såvidt angår byggnader å landet, utgjort föremål för olika meningar. Att byggnaden i detta fall, den må nu vara belägen å landet eller i stad, är ett sjelfständigt, från grunden skildt rättsobjekt, derom råder väl intet tvifvel. Den romerska rättens regel, att all åbyggnad

åtföljer jorden (*omne quod inædificatur, solo cedit*) har i fråga om dessa byggnader icke vunnit insteg i vårt land. Meningsskiljaktigheten gäller endast frågan, huruvida byggnaden för sig bör betraktas såsom en fastighet eller icke.

Denna meningsskiljaktighet har egentligen föranledts af stadgandet i 10 kap. 2 § Giftermålsbalken. Detta lagrum hade före tillkomsten af Förordningen den 19 Maj 1845 följande lydelse: »Efter landsrätt giftes frälseman och bonde till två delar, och hustru till tridiung i alla lösören, som de å landet och i staden ega, eller ega få, och i allt fast gods å landet, som de i hjonlag afla tillsammans. I jord eller hus och vattenverk, ehvad de å egen, eller annans grund byggde äro, som man, eller hustru före, eller under äktenskapet, ärft, eller förut förvärfvt, eger ej han, eller hon, giftorätt; dock vare all årlig ränta och afrad deraf under lösören räknad». Med stöd af detta lagrum hafva åtskillige rättslärdé sökt häfda den meningen, att byggnader å annans grund å landet vore att anse såsom fast egendom, dervid man dock, såsom det synes nog godtyckligt, gjort undantag för vissa slag deraf, såsom väderqvarnar, backstugor och andra byggnader, som uppförts allenast för nöje eller utan att vara för fastighetsbruket behöfliga. Andra hafva deremot ansett, att det i lagtexten använda uttrycket »hus och vattenverk» afser blott vattenverk med tillhörande byggnader och att alltså af de å annans mark uppförda byggnader endast dessa vore att på grund af detta lagrum betrakta såsom fast egendom. Och medan några hållit före, att den bestämmelse rörande naturen af byggnad å annans grund, som förmenades vara i nämnda lagrum uttalad, vore tillämplig på alla rättsförhållanden, hafva åter andra ansett den gälla blott i fråga om giftorätt och att dylika byggnader beträffande andra rättsförhållanden borde betraktas såsom lös egendom.

Att med bestämdhet afgöra, huru förenämnda uttryck »hus och vattenverk å annans grund» rätteligen bör tolkas, är onekligen ganska vanskligt. Med afseende å omständigheterna vid stadgandets tillkomst vill det emellertid synas antagligt, att detta uttryck betyder

allenast vattenverk med dertill hörande byggnader å annans grund; och öfvervägande skäl tala därför, att med stadgandet afses endast de vattenverk, hvarmed sådan rätt till grunden är förenad, att egaren ej må derifrån skiljas, så länge verket uppehålles. Åtskilliga sådana verk torde af ålder funnits anlagda å Kronans mark, och andra lära sedermera hafva tillkommit med stöd af stadgandet i 2 § af Manufaktur- och Handtverkeriprivilegierna den 29 Maj 1739. I 10 kap. 17 § Rättegångsbalken talas om lagfart å bruk och hamrar, och af 12 § i 1818 års inteckningsförordning framgår, att inteckning kunde beviljas i hus, annan byggnad och vattenverk, hvarmed ständig rätt till grunden var förenad. Med »ständig rätt till grunden», som jemväl i de äldre lagförslagen uppställes såsom vilkor för att byggnad å annans grund skulle anses såsom fast egendom, synes man hafva afsett en s. k. superficialrisk rätt; och en dylik rätt ansågs tillkomma icke blott innehafvare af ofri tomt i stad utan äfven ifrågavarande vattenverksegare. Man torde alltså kunna antaga, att dessa vattenverk i alla afseenden, således icke blott i fråga om giftorätt, äro att anse såsom fast egendom, och detta ehvad de äro belägna å landet eller ligga inom stads område. Nu framställda åsigt lærer ock i praxis hafva gjort sig allmänt gällande, i det att dylika vattenverk allmänligen behandlas såsom fast egendom.

Deremot lära eljest byggnader å annans grund å landet icke ens i fråga om giftorätt betraktas annorlunda än såsom lös egendom, äfven om deras egare har en ganska tryggad besittningsrätt till den jord, hvarå de äro uppförda. Derom kan t. ex. ingen tvekan råda, att åbo å kronohemman tillhöriga öfverloppshus äro att anse såsom lös egendom. Detsamma gäller ock i fråga om dylika hus å de till fromma stiftelser och inrättningar anslagna hemman, såsom hospitals- och skolegodshemman, hvilka icke blifvit till skatte sålda. Hvad beträffar vissa förr under hvarjehanda benämningar i jordeböckerna upptagna särskilda arter af hemman, såsom sämje- och stadgehemman, stubbe- och röjselrättshemman, kronobergsmanshemman m. fl., så lærer förhållandet vara detsamma med öfverloppshusen å dylikt

hemman, der det i jordeboken upptages under rubriken kronohemman; ty hurudan jordnaturen af dessa hemman än må ursprungligen hafva varit, så finnas de numera, med anledning af det år 1724 utgifna påbudet angående förenklad uppställning af jordeböckerna, allmänt upptagna antingen såsom vanliga skattehemman eller såsom kronogods, allteftersom skatteköp egt rum eller ej, någon gång måhända äfven såsom frälsehemman. Likaledes behandlas äfven byggnader, som tillhöra arrendatorer af enskild jord, allmänt såsom lös egendom. Genom Förordningen angående lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875 torde i sjelfva verket numera få anses fastslaget, att byggnad å annans grund å landet i allmänhet ej får lagfaras och således icke heller är att ur civilrättslig synpunkt betrakta såsom fastighet.

Hvad byggnad å annans grund i stad beträffar, är sådan ostridigt i vissa fall att anse såsom sjelfständig fastighet. I städerna förekommer nemligen ej sällan, att delar af stadens egen mark blifvit för bebyggande upplätne åt enskilde mot skyldighet att erlægga tomtören. Vanligen är då husegarens besittningsrätt till tomten så till vida ständig och betryggad, att han ej kan mot sin vilja skiljas derifrån, så länge tomtörena erläggas eller utan att lösen för de å tomten uppförda byggnader gifves. I sådant fall har egendomen i besittningshafvarens hand tillagts egenskapen af fastighet, och 1 § af Förordningen angående lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875 har ytterligare bekräftat, att byggnad å ofri tomt, som på ofvan angifna villkor innehafves, skall i vanlig ordning lagfaras. Oaktadt såväl i nyssnämnda lagrum som eljest, der i lag eller författningar detta ämne beröres, gemenligen talas endast om de å ofri tomt varande byggnader, måste dock sjelfva besittningsrätten till tomten med hvad dertill hörer i detta fall, likasom i fråga om förenämnda vattenverk, vara af samma natur som byggnaden och alltså vid aftal mellan enskilde anses inbegripen i förfogandet om denna, såvidt ej annat förbehållits.

Utom nu behandlade arter af förmögenhetsobjekt, som för närvarande allmänneligen betraktas som fastigheter, ehuru eganderätt till

jord ej är med dem förbunden, upptager gällande lag uttryckligen frälseränta såsom fast egendom. Äfven fiskeri, hvarmed ej är förenad eganderätt till jorden, lär, om det blifvit i jordeboken upptaget såsom särskild lägenhet, hittills hafva betraktats och behandlats såsom sjelfständig fastighet.

Att rörande ofvan nämnda fyra arter af förmögenhetsobjekt ifrågasätta någon afvikelse från nu bestående förhållanden, dertill föreligger, såvidt Beredningen kan inse, ej någon anledning, utan har, till förebyggande för framtiden af hvarje tvekan, i förslaget uttryckligen angifvits, att de skola såsom fast egendom anses. Å andra sidan lär något giltigt skäl ej vara för handen att till fastigheternas klass öfverflytta andra likartade förmögenhetsobjekt, t. ex. andra byggnader å annans mark eller andra sjelfständiga saktätter i annans fasta egendom, såsom besittningsrätt till kronohemman eller öfriga ofvan nämnda arter af hemman. Skulle behof yppa sig att i afseende å vissa rättsförhållanden, t. ex. i fråga om utmätning och tvångsförsäljning, behandla dylikt föremål såsom fast egendom, kunna stadganden derom lämpligen införas i de författningar, som ordna dessa förhållanden.

Att jordens alster, så länge de ej skilts från sambandet med grunden, så nära sammanhänga med denna, att ett rättsligt förfogande om grunden jemväl, der ej annorlunda uttryckligen aftalats, omfattar alstren, är en naturlig och öfverallt antagen regel.

Desto större skiljaktighet yppar sig mellan de olika lagstiftningarna, då fråga blir om att afgöra hvad i öfrigt skall tillhöra en fastighet dels omedelbart såsom beståndsdel eller tillbehör (pertinens) till jorden, och dels medelbart såsom förbundet med en å grunden befintlig byggnad. I detta afseende kan man urskilja tvänne hufvudriktningar. Den ena låter samhörigheten med fastigheten hufvudsakligen bero derpå, om det i och för sig rörliga föremålet blifvit på ett eller annat sätt fast förenadt med grunden eller en derå uppförd byggnad, medan deremot den andra riktningen lemna ett vida större utrymme

åt det inre sambandet, den så att säga ideella samhörigheten mellan det fasta föremålet (hufvudsaken) och det rörliga (bisaken).

Såsom exempel på lagstiftningar tillhörande den senare hufvudriktningen kunna nämnas franska rätten och allmänna preussiska landsrätten. Enligt code civil är ett i och för sig rörligt föremål att på grund af sin bestämmelse (*par destination*) anse såsom fast egendom icke blott om föremålet är fästadt vid en fastighet, utan jemväl om det eljest af jordegaren anbragts vid fastigheten till dess tjänst och för dess häfdande (*pour le service et l'exploitation du fonds*). Till det senare slaget af tillbehör räknas exempelvis (art. 524): husdjur för gårdens skötsel, åkerbruksredskap, utsäde som lemnats till arrendator eller hälftenbrukare, dufvor i öppna dufslag (*colombiers*), kaniner inom hägnader, bikupor, fisk i dammar, vinpressar, bryggkittlar, destillationsapparater, reservoirer, fat, utensilier som erfordras för drifvande af smältugnar, pappersbruk och andra fabriker (*usines*), halm och gödsel. Jemväl husdjur, som af jordegaren lemnats till arrendator eller hälftenbrukare för gårdens skötsel (*cheptel de fer*), anses tillhöra fastigheten, så länge de på grund af det mellan jordegaren och brukaren träffade aftal qvarblifva vid gården (art. 522). Genom dessa bestämmelser har, såsom man finner, begreppet tillbehör till fastighet erhållit en mycket stor utsträckning.

I hufvudsak enahanda ståndpunkt intager allmänna preussiska landsrätten. Sedan i I, 2 § 46 såsom allmän regel uttalats, att en bisak, utan hvilken en hufvudsak ej kan för sitt ändamål brukas, skall anses såsom tillbehör till den senare, lemnas i det följande en särdeles rikhaltig förteckning å föremål, som äro att anse såsom pertinenser till grunden äfvensom till byggnader, såväl i allmänhet som särskilda slag deraf. Så betraktas såsom pertinenser till jordbruksfastighet i allmänhet alla derå befintliga föremål, som användas för åkerbruket eller boskapsskötseln (*Gutsinventar*), såsom förråd af produkter, som erfordras för gårdsdriften, intill dess, efter naturens ordning, nya alster frambringas; fältinventarier och öfriga åkerbruksredskap, gödsel och utsäde; drag- och lastdjur samt andra nyttiga

skap jemte för dem afsedda redskap, äfvensom ungboskap, så vidt den är erforderlig för kreatursstammens vidmakthållande. Deremot räknas gödboskap eller för personligt bruk, nöje eller prydnad afsedda djur icke till gårdens tillbehör. I fråga om hvad till en byggnad skall hänföras gäller den allmänna regeln, att till boningshus hör allt, som erfordras för att göra det fullt beboeligt — dock icke möbler, husgeråd och redskap, så vidt de kunna bortflyttas, utan att byggnaden skadas — och till en för industriel verksamhet afsedd byggnad dessutom alla sådana redskap, hvilka efter byggnadens bestämmelse äro afsedda för det yrke, som skall deri bedrifvas.

Till samma grupp som franska rätten och allmänna preussiska landsrätten äro, utom de rättssystem, som i allt väsentligt hvilat på code civil, att räkna Oesterreichisches Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch och äfven, ehuru med viktiga afvikelser, särskildt i fråga om hypoteksrätten, Sächsisches Gesetzbuch.

Bland de rättssystem, som i regel förutsätta ett mekaniskt samband för att ett i och för sig rörligt föremål skall anses tillhöra en fastighet, är i främsta rummet att märka den romerska rätten. Dess allmänna ståndpunkt kännetecknas af regeln att intet annat hör till fastigheten än det, som är jordfast (*nihil fundi est nisi quod terra tenet*), eller såsom samma tanke i annan form uttryckes: för jorden afsedd redskap hör ej till jorden (*instrumentum fundi non est pars fundi*). Sådana föremål som åkerbruksredskap, husdjur, förråd af säd och foder — d. v. s. hvad i den germaniska rätten innefattas under benämningen »Gutsinventar» — betraktades, likasom löst husgeråd och andra redskap af alla slag, såsom lösören (*res mobiles*). I öfverensstämmelse härmed ansågs till en byggnad icke höra annat än det, som var väggfast eller eljest med någon del af byggnaden fast förknadt. Undantagsvis tillerkändes dock ett helt och hållet rörligt föremål egenskapen af pertinens, om det nemligen var så nära förknadt med och afpassadt för fastigheten, att det, skildt från denna, saknade all användning och förlorade sitt egentliga värde. Så betraktades dörrnycklar, brunnslock o. d. såsom fastighetspertinenser.

Naturligt är, att i de länder, der romerska rätten vann insteg, jemväl dess bestämmelser om fast och lös egendom i mer eller mindre mån fingo tillämpning. I denna punkt lämpade sig emellertid de romerska rättsreglerna icke rätt väl för de nyare folkens uppfattning och samhällsförhållanden. Inom den romerska rätten hade nemligen uppdelningen af förmögenhetsobjekten i fast och löst gods långt ifrån den genomgripande betydelse som i senare rättssystem, framförallt de germaniska, i hvilka jordegendomens bibehållande åt släkten och ätten utgjorde ett af de viktigaste föremålen för lagstiftarens omsorg. Då skilnaden mellan fast och lös egendom grundlade en väsentligen skiljaktig behandling af de olika slagen af föremål och rättigheter vid arf, föryttring, förpantning, ordnandet af makars giftorätt o. s. v., framträdde helt naturligt en växande benägenhet att i den fasta egendomen inbegripa äfven sådana föremål, som af naturen obestriddligen voro rörliga, om det på grund af föremålets höga värde eller af annan orsak ansågs särdeles angeläget att bibehålla dem såsom släktgods. Det var sålunda i den äldre germaniska rätten ytterst vanligt, att genom lag, sedvanerätt eller enskildt förfogande löst gods tillades egenskapen af fastighet, antingen i allmänhet eller blott för vissa rättsförhållanden. Sålunda kunde det inträffa och var ingalunda sällsynt, att en sak betraktades såsom fast egendom blott i fråga om t. ex. arfsrätt, men i alla andra afseenden behöll sin naturliga egenskap af lösöre. På grund af sitt stora värde räknades t. ex. ofta föremål af ädla metaller äfvensom så kallade *universitates rerum*, såsom apotek, boskapshjordar, bibliotek o. d., till fast egendom; detsamma gäller harnesk och vapen, hvilka behöfdes för gårdens försvar och derföre ansågos icke få skiljas derifrån. Å andra sidan förekom, att i vissa rättsförhållanden såsom lösören betraktades föremål, hvilka eljest pläga räknas till den fasta förmögenhetsdelen, såsom växande träd och frukter, till och med någon gång verkliga fastigheter, isynnerhet om de voro belägna i stad och ej utgjorde gammalt ättegods. Då således någon fast utgångspunkt för indelningen af föremålen i fasta och lösa icke fanns, blef deraf en följd, att

de germaniska partikularrätterna företedde och i stor utsträckning ännu förete sinsemellan mycket olikartade afvikelser på detta område från den »allmänna» (romerska) rätten; och oregelbundenheten blir desto märkbarare, som ej sällan inom samma territorialområde föremålens gruppering vexlar allt efter olika rättsförhållanden.

Bland viktigare på senare tid utarbetade lagförslag visar förslaget till civillag för Bayern en återgång till den romerska rättens uppfattning i denna fråga. I detta förslag upptagas såsom tillbehör till en byggnad: gårdsplanen med der befintliga uthus, brunnar och trädgårdar, för huset särskildt afpassade dubbelfönster och dubbeldörrar, dörrnycklar, lagerfat, vinpressar, brandredskap o. d. Såsom tillbehör anses deremot icke sådana föremål, som husegaren anskaffat för personligt bruk eller för idkande af yrke eller konst, särskildt husgeråd, afsedt för egarens eller hans anhöriges bruk, icke heller för tillfälligt ändamål i eller på huset anbragta prydnader, äfven om de äro fästade vid byggnaden, och slutligen icke åkerbruksredskap, boskap, naturlig eller artificiell gödsel.

Vida större utsträckning har pertinensbegreppet erhållit i det för några år sedan framlagda förslaget till allmän civillag för Tyska riket. Tillbehör till en sak är enligt detta förslag hvarje rörlig sak, hvilken, utan att vara beståndsdel af hufvudsaken, är bestämd att fortfarande tjena densamma och blifvit bragt i ett mot denna bestämmelse svarande yttre förhållande till hufvudsaken, såvida ej en sådan sak efter ortens bruk i handel och vandel icke anses såsom tillbehör. Under denna förutsättning räknas såsom tillbehör till en landtegendom exempelvis: för landthushållningen afsedd redskap och boskap samt jordens alster, så vidt de äro erforderliga för gårdsdriften till den tid, då ny skörd af enahanda eller likartade alster kan påräknas, äfvensom nödig gödsel. Såsom pertinenser till en för industriellt ändamål inrättad byggnad betecknas i allmänhet de för det industriella ändamålet afsedda maskiner och andra redskap (*Geräthschaften*).

Inom de skandinaviska länderna, hvilkas lagstiftning på nu ifrågasvarande område är väsentligen likartad, har i allmänhet pertinensbegreppet varit temligen begränsadt.

En afvikelse i viss mån från den hos oss i öfrigt gängse rättsuppfattningen har man velat finna i 10 kap. 5 § Giftermålsbalken och 2 kap. 1 § Ärfdabalken, hvilka lagrum före tillkomsten af Förordningen den 19 Maj 1845 hade följande lydelse, det förra: »Efter stadsrätt eger borgare och ofrälseman, som i staden bor, giftorätt till hälften i arf och afingejord och hus i staden, så ock i alla lösören å landet och i staden. Men hvad de å landet ega, eller ega få, i jord eller fast, med boskap och åkerredskap, derom gånge med giftorätten efter landsrätt» och det senare: »Dör fader, eller moder; ärfve då frälsemans och bondes son efter landsrätt två lotter, och dotter tridiung. Men efter stadsrätt, tage preste och borgares son halft och halft dotter. Dock skiftes efter landsrätt den jord, med boskap och åkerredskap, som borgare å landet eger; och efter stadsrätt frälsemans och bondes hus och tomt i staden.» Enligt någras åsigt skulle visserligen de i dessa lagrum förekommande bestämmelser angående »boskap och åkerredskap» hafva afsett blott andelen i fråga om giftorätt och arf och alltså genom Förordningen den 19 Maj 1845 förlorat all betydelse utom i fråga om egendomsförhållandet mellan makar, som ingått äktenskap innan nämnda förordning trädde i kraft. Den allmännast antagna meningen torde dock vara den, att boskap och åkerredskap enligt ifrågasvarande lagrum vore att i fråga om giftorätt och arfsrätt anse såsom tillbehör till jorden och att således i fall, då jorden tillhörde ena maken enskildt, någon giftorätt ej heller egderum i dylika inventarier. Huruvida under antagande, att denna senare åsigt är den rigtige, någon ändring i förevarande afseende bör anses hafva inträdt genom Förordningen den 19 Maj 1845, synes vara tvifvelaktigt. I tillämpningen torde dock numera boskap och åkerredskap i fråga om giftorätt och arfsrätt icke behandlas såsom tillbehör till fastigheten; och i allt fall synes för lagstiftaren någon giltig anledning icke vidare förekomma att beträffande dessa inventarier

uppställa olika regler för olika rättsförhållanden. Klart är nemligen — hvad väl ock aldrig förnekats — att ett rättsligt förfogande om en landtfastighet icke omfattar boskap eller åkerredskap, så vidt sådant ej uttryckligen aftalas, lika litet som dylika föremål inbegripas i de objekt, som af fastighetsinteckning besväras.

Att fullkomligt lösa föremål i följd af sitt inre samband med en fastighet kommit att behandlas såsom verkliga pertinenser till denna är dock icke helt och hållet främmande för vår rättsuppfattning. Så lära väl exempelvis dörrnycklar, åtminstone en omgång deraf, städse ansetts så nära sammanhänga med byggnaden, att de utan vidare medföljt vid föryttring af denna. Samma grundsats har, ehuru ej lika obestriddt, gjort sig gällande i fråga om förefintligt förråd af den å en laudtegendom fallna gödsel. Huruvida sådana föremål som dubbeldörrar och innanfönster i brist på uttryckligt aftal medföljde fastigheten, har deremot varit tvifvelaktigt och ej sällan gifvit anledning till tvister.

Genom Förordningen den 15 Oktober 1880 angående lagfart, in-teckning och utmätning af järnväg m. m. har, såsom bekant, för de i förordningen afsedda fall pertinensbegreppet erhållit en mycket stor utvidgning.

Största villrådigheten har emellertid yppats i fråga om sådana i och för sig rörliga ting, som på ett eller annat sätt fästats vid en byggnad. Vid bedömandet af hithörande frågor har man tvekat mellan olika synpunkter, i det än arten af sambandet mellan hufvudsaken och bisaken, än den senares större eller mindre behöflighet för hufvudsaken, än omfånget af den skada, ett åtskiljande af föremålen skulle åstadkomma, tillerkänts afgörande betydelse. I all synnerhet har stor osäkerhet rådt, då det gällt att pröfva, i hvilken mån maskiner eller redskap vore att hänföra till en fabrik eller annan för likartadt syfte inrättad byggnad. Det är lätt att inse, hvilka förvecklingar och olägenheter en dylik osäkerhet måste framkalla. Ett uttalande härom återfinnes i den skrifvelse af den 12 Maj 1885, hvaruti Riksdagen anhåller om utredning af hvad till fast och

lös egendom är att hänföra. Det heter der: »De förvecklingar, hvilka ofta uppstå och med nödvändighet måste framgå ur lagens nuvarande brist i afseende å noggranna bestämmelser om hvad som är att hänföra till fast eller lös egendom, tarfva lagstiftningens mellankomst för vinnande af ordning och säkerhet uti hithörande förhållanden. Enligt hvad Riksdagen har sig bekant, hafva under senare årtiondena stora förluster drabbat så väl enskilda personer som kreditanstalter, samt en mängd af rättegångar uppstått och under längre tid fortgått till stort men för affärslivets sunda utveckling, äfvensom i förevarande hänseende mot hvarandra stridande domslut angående föremål af samma eller likartadt slag meddelats.»

De hela civilrätten omfattande lagförslag, som utarbetats af Lagkomitén och äldre Lagberedningen, innehålla naturligen bestämmelser äfven i förevarande ämne.

Enligt den af särskilde komiterade uppgjorda »tablå, innefattande jemförelse emellan Lagkomiténs förslag till allmän civillag och den nu gällande», skulle berörda förslag icke innehålla någon annan nyhet, än att grufvedelar samt växande gröda och frukt, som enligt gällande lag i allmänhet ansåges såsom löst gods, i förslaget hänförs till fast egendom.

Rörande särskildt hvad som skulle anses tillhöra byggnad innehåller förslaget 3 § följande: »Till hus eller byggnad hörer hvad deri väggfast eller inmuradt är, så ock annat, som ej kan från byggnaden eller huset skiljas, utan att den del skadas, hvaruti det fästadt är.»

Mot detta stadgande — hvarmed, enligt de förslaget åtföljande motiv, afsågs att beteckna sådana föremål, som på grund af sin bestämmelse borde tillhöra fastighet — framställes vid lagförslagets granskning åtskilliga anmärkningar. Göta Hofrätt, som ansåg förslaget icke innefatta fullständigare underrättelse i ämnet, än hvad gällande lag redan innehöll, föreslog, för vinnande af större tydlighet, följande lydelse: »Till hus eller byggnad hörer hvad deri väggfast eller inmuradt är; så ock dörrar med sina lås, fenster, spjäll och annat fast innanrede, jemte yttre och inre tak och väggbonad.

Äro för viss slöjd och handtering särskilda redskap och inrättningar anbragte, varden de ej till huset eller byggnaden räknade, derest ej upplåtelsehandlingen sådant bestämdt innehåller. Lag samma vare, der fråga uppstår om hvad till prydnad satt eller fästadt är. Finnes i detta fall möbel inhuggen eller inmurad, då må den ej utbrytas, så vida särskildt förbehåll derom icke skett.» Högsta Domstolen ansåg, att då till hus eller byggnad hörde allt, som efter sin bestämmelse borde huset åtfölja, såsom dörrar, fönster, tapeter, kakelugnar med mera dylikt, ett stadgande, som innefattade denna grundsats, borde i lagen intagas.

De af äldre Lagberedningen upptagna bestämmelser i föreliggande ämne ansluta sig ganska nära till hvad Lagkomitén föreslagit. De viktigaste af Lagberedningen gjorda tilläggen voro: *att* till jordegendom räknats jemväl gödsel samt stängsel, som till egornas fredande satt är; *att*, om byggnad rifvits för att åter uppföras, eller om den genom olyckshändelse eller eljest tillfälligtvis förstörts, hvad af förra byggnaden å stället funnes i behåll och vore nödigt för ny byggnads uppförande skulle så anses, som vore det vid byggnad fästadt; samt *att* till brandförsäkrad byggnad skulle höra för försäkringsrättens åtnjutande föreskrifven brandredskap.

Med föranledande af Riksdagens i ofvannämnda skrifvelse den 12 Maj 1885 gjorda framställning lemnades ej mindre fabriks- och handtverksföreningar i riket än ock Jernkontoret, Landtbruksakademien och Kommerskollegium tillfälle att yttra sig öfver de af äldre Lagberedningen föreslagna bestämmelser i detta ämne.

De yttranden, som af fabriks- och handtverksföreningar afgifvits, beröra hufvudsakligen bestämmelserna om hvad till byggnad skulle hänföras. Härom voro meningarne mycket delade. Medan några höllo före, att större vigt än hittills borde fästas vid ändamålsbegreppet eller, med andra ord, att vid industriella anläggningar maskiner och redskap, som uteslutande eller hufvudsakligen tjänade till industriens utöfning, i allmänhet borde, dock med undantag för egentliga handverktyg, betraktas såsom pertinenser till byggnaden, har från annat

håll uttryckts den alldeles motsatta önskan, att vid dylika anläggningar allt, som utan fara för sjelfva byggnadens bestånd kunde bortföras och användas på annat ställe, måtte räknas för lös egendom.

Samtliga i frågan hörda myndigheter afstyrkte hvarje förändring i nu gällande bestämmelser rörande grufvors natur. I öfrigt hemstälde Landtbruksakademiens förvaltningsutskott, att till utgångspunkt för lagstiftningen i ämnet måtte tagas den grundsats, att till byggnad hörer hvad uteslutande är afsedt att i byggnaden begagnas och sådant, som för byggnadens syfte har den betydelse, att byggnaden därför utan ej kan till sitt ändamål användas. Kommerskollegium ansåg, på anförda skäl, det af äldre Lagberedningen utarbetade förslag icke vara af beskaffenhet att böra till godkännande antagas, men uttalade icke någon egen åsigt om den riktning, hvori lagstiftningen i frågan borde gå.

Att, på sätt inom åtskilliga främmande lagstiftningar skett, till jordbruksfastighet hänföra boskap, åkerbruksredskap och annat, som för jordens skötsel erfordras, har Beredningen icke trott böra ifrågasättas. En dylik åtgärd — som för öfrigt icke, så vidt Beredningen har sig bekant, hos oss påyrkats — skulle nämligen stå i alltför skarp strid med den i vårt land af ålder rådande rättsuppfattningen och vara egnad att i betänklig grad förrycka bestående rättsförhållanden.

Beträffande hvad enligt Beredningens åsigt bör hänföras till en byggnad i allmänhet hänvisas till hvad derom här nedan vid § 3 anføres. I fråga åter om de grundsatser, som Beredningen ansett böra vara bestämmande vid afgörandet af den viktiga frågan, hvad till en fabrik eller annan för industriell verksamhet afsedd byggnad skall räknas, torde redan här några antydningar böra lemnas.

Då det syns Beredningen vara af vikt att, så vidt möjligt, söka inhemta, huruvida bland landets industriidkare, hvilkas intressen stadganden i denna fråga närmast beröra, förefunnes någon mera allmänt utbredd åsigt om den riktning, hvori lagstiftningen borde gå, har Beredningen anmodat ett antal framstående yrkesidkare, tillhörande särskilda viktigare industrigrenar inom riket, äfvensom sty-

relser för en del större brandförsäkringsinrättningar att besvara vissa i sådant syfte uppställda frågor; och hafva i anledning häraf uttalanden från sakkunnige män i stort antal kommit Beredningen tillhanda.

Bland dem, hvilka begagnat sig af det sålunda erbjudna tillfället att yttra sig i ämnet, hafva icke saknats de, som påyrkat, att vid bedömandet af denna fråga afgörande vigt borde fästas vid den inre samhörigheten mellan föremålet (maskinen eller redskapet) och byggnaden i dennas användning för det dermed afsedda ändamålet, eller, med andra ord, att i allmänhet sådana förhandenvarande inventarier, som användes vid fabriksrörelsen och vore för dennas uppehållande erforderliga, borde betraktas såsom tillbehör till byggnaden. För en dylik åsigt kunna ock utan tvifvel ganska beaktansvärda skäl anföras. Till en början lärer det ej kunna nekas, att man från denna utgångspunkt lättast kan uppnå en enkelhet i lagstiftningen, som är af högt värde, särskildt på ett område som detta, der det, såsom i Riksdagens skrifvelse framhålles, kan sägas vara af jemförelsevis mindre vigt, hvar gränsen drages, än att den så tydligt och bestämdt utmärkes, att anledning till tvekan och tvist i möjligaste mån undvikas. Endast undantagsvis bör nemligen svårighet möta att afgöra, huruvida befintliga maskiner och redskap verkligen användas för fabriksrörelsen och äro för dennas drifvande erforderliga, då detta i regeln gäller om hela det tillgängliga förrådet deraf. Likaledes skulle man på denna väg i väsentlig mån undvika de oegentligheter och inkonseqvenser, som alltid måste uppstå, om det mekaniska sambandet mellan hufvudsaken och bisaken lägges till grund för afgörandet, enär det ju i många fall beror på fabrikssegarens godtfinnande eller annan tillfällig orsak, om ett sådant mekaniskt samband åvägabragts eller icke. Men dertill komma andra ej oväsentliga omständigheter. Vid frivillig öfverlåtelse af en industriel anläggning står det alltid kontrahenterna öppet att genom fullständiga och noggrant affattade kontraktsbestämmelser så ordna sina inbördes rättsförhållanden, att tvist ej behöfver uppstå, och för dessa fall hafva således lagens stadganden egentligen endast sub-

sidiär betydelse, nemligen för den händelse och i den mån förhållandena ej blifvit genom aftal ordnade. Icke så vid tvångsrealisation, då någon öfverenskommelse mellan rättsegande med sins emellan stridiga intressen vanligen ej kan ske, utan allt måste pröfvas utslutande efter lag. De bestämmelser, som i detta ämne gifvas, komma således att få sin förnämsta betydelse för ordnandet af å ena sidan fastighetsinteckningshafvares, å den andra oprioriterade borgenärens eller förlagsinteckningshafvares rättigheter. Klart är nu, att i ju större utsträckning maskiner och andra fabriksinventarier förklaras tillhöra sjelfva byggnaden, desto mera ökas, förutsatt att byggnaden är att anse såsom tillhörande fastigheten, föremålen för fastighetsinteckningarna, medan i samma mån tillgångarne till förnöjande af förlagsinteckningshafvare eller oprioriterade fordringsegare minskas. Men det inses lätt, att till en fabriksrörelse hörande inventarier, helst om de äro för platsen särskildt afpassade, i regeln hafva långt större värde i dens hand, som eger eller eljest förfogar öfver fabriken, än i någon annans. Om ur en för viss industri inrättad fabriksbyggnad maskiner och redskap bortflyttas, nedsättes ofta fabriken återstående värde till en obetydlighet, och i allt fall uppstår för den nye egaren ett störande och för affärens gång synnerligen menligt afbrott i verksamheten. Å andra sidan lär det vara ett lika sällsynt som lyckligt undantagsfall, om maskinerna och öfriga inventarier för förlagsinteckningshafvares eller oprioriterade borgenärens räkning kunna till skäligt pris afyttras, då dylika föremål i regeln icke, såsom boskap och landtbruksinventarier, hafva ett allmänt gångbart saluvärde, som utan svårighet kan när och hvar som helst betingas. I många, om ej de flesta, fall torde knappast annat återstå än att afyttra maskiner och redskap till fabriken nye egare till det pris, denne finner lämpligt erbjuda. Af det nu sagda framgår, att till fabrik hörande maskiner och redskap, om de förklarades sammanhöra med byggnaden, i allmänhet kunde antagas skola, i händelse af tvångsrealisation, lemna bättre utbyte, än om de bibehålla sin egenskap af lösören. Då nu, enligt hvad kändt är, fastighetsinteckningar, såsom innebärande verklig sakrätt, på den

allmänna lånemarknaden äro vida begärligare än förlagsinteckningar, har det ej utan fog kunnat påstås, att en utsträckning af pertinensbegreppet till sådana maskiner och redskap, som användas vid och erfordras för fabriksrörelse, skulle sätta industriidkaren i tillfälle att erbjuda långifvare större realsäkerhet och följaktligen vara egnad att stärka industrikrediten.

Ehuru Beredningen icke underskattar vigten af de skäl, som sålunda kunna för den ofvan ifrågasatta anordningen anföras, hafva de dock ej synts böra blifva afgörande.

Skall lagstiftningen föras in i den ofvan antydda riktningen, så måste, om den ej skall förfela sitt syfte och framkalla ändlösa tvister, steget tagas fullt ut och således alla vid fabriksrörelsen använda maskiner och redskap, af hvad slag och huru lätt flyttbara de än må vara, räknas såsom tillbehör till byggnaden. Men en åtgärd, som till den grad strider mot den hos oss allmänt gängse rättsuppfattningen och hvilken skulle medföra så betänkliga rubbningar i bestående förhållanden, bör, enligt Beredningens åsigt, icke vidtagas, med mindre vid noggranna undersökningar fördelarne deraf visa sig säkra och betydande; och Beredningen har desto mindre bort ifrågasätta en dylik åtgärd, som den hvarken inom Riksdagen eller eljest, så vidt känt är, vunnit någon större anslutning. Fastmera har det vida öfvervägande flertalet bland de sakkunnige män, hvilka uttalat sig i frågan, med bestämdhet såsom sin mening framhållit, att en sådan utsträckning af pertinensbegreppet icke bör ifrågakomma, och äfven de, som anslutit sig till den motsatta åsigten, hafva merändels velat göra förbehåll för så kallade handverktyg — en begränsning, hvarigenom åter fältet skulle öppnas för tvister och olika tolkningar. Jemväl ur kreditens synpunkt möta dessutom helt visst allvarsamma betänkligheter. Då maskiner och redskap i allmänhet rätt hastigt förslitas och äfven eljest till följd af nya uppfinningar och förbättrade metoder äro underkastade starka värdeförändringar, skulle naturligen, om de betraktades såsom tillbehör till fastigheten, äfven dennas värde blifva vida mera vexlande och svårt att med någon högre grad af

tillförlitlighet beräkna än nu är fallet. Men detta skulle utan tvifvel verka synnerligen menligt på kreditförhållandena, helst som, enligt hvad känt är, de inrättningar och kassor, hvilka i väsentlig mån stödja fastighetskrediten, merändels vid sina utlåningar söka hufvudsakliga ledningen af taxeringsvärdena. En annan omständighet, väl värd att beaktas, är förhållandet till brandförsäkringsinrättningarna, med hvilkas nuvarande reglementen och försäkringsvilkor en mera betydande utsträckning af pertinensbegreppet, enligt hvad Beredningen har anledning tro, ej utan synnerliga svårigheter låter sig förena. Följderna af en större rubbning i så ömtåliga förhållanden låta sig ej lätt beräkna; och Beredningen har i allt fall ansett det icke vara dess sak att taga första steget till en så genomgripande förändring. Förslaget ansluter sig derföre till den uppfattning, som för närvarande torde vara den här i landet såväl vid domstolarne som bland industriidkarne mest allmänna.

Att med en på denna grund byggd lagstiftning åstadkomma en så skarp begränsning, att icke tvistiga fall emellanåt kunna förekomma, torde ej ligga inom möjlighetens område; men då exempel till meningens förtydligande anförts på de ställen, som företrädesvis kunde gifva anledning till missförstånd, vågar Beredningen tro, att härigenom tillräcklig ledning för tolkning af lagens bestämmelser blifvit lemnad.

Slutligen bör här erinras, att de nu utarbetade lagbestämmelserna, såsom af rent privaträttslig natur, uppenbarligen icke afse att verka någon rubbning i bevillningsförordningen, kommunalförordningarna eller andra lagar och författningar, tillhörande den offentliga rättens område, i hvilka ur de synpunkter, som der ensamt varit bestämmande, en uppdelning af föremål i fast och lös egendom blifvit gjord. Att i sammanhang med nu föreliggande förslag ifrågasätta några förändringar i dessa lagar har emellertid, enligt Beredningens uppfattning, desto mindre bort komma i fråga, som den redan nu befintliga bristen på öfverensstämmelse mellan dem och allmänna civillagens stadganden icke kommer att genom Beredningens förslag ökas.

I 1 § uttalas den allmänna regeln, att fast egendom är jord å landet och i stad. Närmast följande §§ upptaga bestämmelser om sådana föremål, som i förevarande hänseende medräknas till den fasta grunden af det skäl, att de på ett eller annat sätt äro förenade med denna, antingen omedelbart (2 §) eller medelbart såsom satta i samband med en å jorden uppförd byggnad (3 §). 4 § meddelar bestämmelser, innefattande undantag från de i sistnämnda två §§ uppställda regler, hvarefter i 5 § angifvas vissa föremål och rättigheter, som, oaktadt de ej äro förbundna med eganderätt till jord, anses såsom fast egendom.

1 §. Uttrycket »jord» i 1 § tages i så vidsträckt bemärkelse, att derunder innefattas alla de inom svensk jurisdiktion belägna delar af jordytan, som äro föremål för eganderätt, vare sig de utgöras af torr mark eller äro täckta af vatten och ehvad de tillhöra staten, kommuner, korporationer, stiftelser eller enskilde. Till fastighet å landet, hvilken i nu gällande lag vanligen betecknas med uttrycket »jord», räknas alltså icke blott hemman, hemmansdelar och öfriga under eget nummer i jordeboken upptagna lägenheter jemte de från sådan egendom afsöndrade områden, utan äfven all annan mark, såsom allmänna vägar och platser, de utom hemmansindelningen fallande vattendragen m. m. Den för bebyggande afsedda grunden i stad kallas i lagen vanligen »tomt», en benämning, som dock i vissa fall användes å jordrymder jemväl utom stads område. Då emellertid äfven i städerna förekomma områden, som ej benämnas tomter, såsom gator, allmänna platser, stadsjordar, länderier och dylikt, har det allmänna uttrycket »jord» ansetts lämpligen kunna användas för att beteckna den fasta grunden jemväl i stad.

Huru jorden uppdelas i särskilda områden, hvilka, hvart för sig, bilda sjelfständiga fastigheter, har ej legat inom Beredningens uppgift att söka utreda, så mycket mindre som förslaget icke afser att i afseende härå göra någon ändring i nu bestående förhållanden.

I förslaget förutsättes såsom sjelfklart, att allt, som utgör en verklig beståndsdel af ett föremål, inbegripes i detta och alltså har

samma egenskap af fast eller lös egendom som sjelfva föremålet. Af denna regel, tillämpad på jorden, följer, att matjord, alf, torf, lera, grus, sten, mineralstreck eller dylikt i och för sig och så länge det ej gjorts till föremål för särskildt besittningstagande skall såsom del af jorden medräknas till den fasta egendomen. Detta hindrar dock uppenbarligen icke, att rätten att tillgodogöra sig en eller flera af dessa beståndsdelar kan vara jordegaren frånhänd. Sålunda kan t. ex. rättigheten att inom ett visst område upptaga bränntorf vara åt annan person upplåten. Af denne upptagen torf är visserligen lös egendom, men den ännu oupptagna utgör fortfarande en del af den fasta egendomen och delar dennas öde; den inbegripes således i fastighetens utmätning och försäljning, dock med skyldighet för den nye egaren att, derest nyttjanderätten blifvit genom gällande inteckning eller på annat giltigt sätt tryggad, respektera den skedda upplåtelsen. Rättigheten att tillgodogöra sig bränntorfven är alltså i nämnda fall en rättighet i en annans fastighet, men är icke sjelf att betrakta såsom fast egendom.

Hvad särskildt mineralfyndigheter beträffar, så har med afseende å de om tillgodogörande deraf i vår rätt gällande särskilda bestämmelser ett likartadt betraktelsesätt gjort sig gällande. Sjelfva mineralstrecket är utan tvifvel fortfarande att betrakta såsom hörande till den fasta egendom, hvarå det finnes, men den genom inmutning och öfriga i grufvestadgan föreskrifna åtgärder vunna rättigheten att bearbeta fyndigheten anses såsom lös egendom. Det i allmänna språkbruket och äfven i lagen vanliga förfarandet att nämna föremålet för eganderätt i stället för sjelfva eganderätten har emellertid funnit motsvarande användning jemväl i fråga om rättigheten att tillgodogöra sig mineralfyndigheter. Då man sålunda säger, att grufva enligt vår rätt är att anse såsom lös egendom, uttrycker man dermed icke något annat, än att rätten att bearbeta de i grufvan befintliga mineralier är att anse såsom lös egendom. För att denna rätt, som för öfrigt kan till en del eller i sin helhet innehafvas af jordegaren sjelf, må blifva tillbörligen tryggad, synes det ingalunda nödigt, att den af

lagen hänföres till fast egendom. Då det, efter hvad redan är nämndt, af Lagkomitén ifrågasattes, att grufvor och stenbrott skulle betraktas såsom sjelfständiga fastigheter, anmärktes af Högsta Domstolen vid granskning af förslaget, att i betraktande deraf, att efter gällande bergsförfattningar rättigheten till grufvor och stenbrott, upptagna å annans grund, kunde gå förlorad genom underlåtenhet en viss tid att dem bearbeta, sådana lägenheter icke borde hänföras till fast egendom i annat fall, än om nämnda författningar ändrades, så att de med ett dylikt stadgande kunde förenas; och samma förslag, som jemväl upptogs af äldre Lagberedningen, väckte motstånd hos samtliga de myndigheter, hvilka, efter särskild remiss, afgåfvo yttranden i förevarande ämne. För Beredningen har ingen anledning förelegat att återupptaga detta förslag, som skulle innebära en fullständig omstörtning af de på detta område nu bestående rättsförhållanden.

- 2 §. Ordet »byggnad» tages i förslaget i den vidsträckta betydelse, att det omfattar alla genom människohand å jorden medelst timring, murning eller på annat dermed jemförligt sätt uppförda konstruktioner. I en dylik omfattande betydelse finnes detta uttryck redan i lagspråket användt. Beredningen kan i detta hänseende erinra, hurusom t. ex. broar, bryggor, jernvägsanläggningar, vattenledningar, laxpator, ålkistor o. d. benämnas byggnader. Äfven stängsel kan stundom vara sådant, att det bör inbegripas i det allmänna begreppet byggnad. Då det oaktadt stängsel blifvit i förslaget särskildt omnämndt såsom tillbehör till jorden, har detta skett dels derföre, att det någon gång kan vara så inrättadt, att det ej förtjenar namnet byggnad, och dels af den anledning, att i det fall, som förutsättes i 12 § af Förordningen om egors fredande emot skada af annans hemdjur samt om stängselskyldighet den 21 December 1857, stängsel bör tillhöra en fastighet, äfven om det blifvit af dennas egare uppfördt å grannens mark.

Att i jorden för stadigt bruk anbragta rörledningar och andra anläggningar, såsom reservoirer, källare och dylikt, äfven i de fall, då de ej kunna såsom byggnader anses, äro att betrakta såsom till-

behör till fastigheten, lärer väl i allmänhet anses själfklart, men har dock, då en särskild lag i ämnet framlägges, bort för undvikande af missförstånd uttryckligen uttalas.

Å rot stående träd och andra växter tillika med frukt derå räknas i följd af sitt samband med jorden såsom tillbehör till denna. Att utsäde i och med sådden blifver att anse såsom tillbehör till jorden torde ej vara nödigt att i lagen utsäga.

Uttrycket »å marken upplagd gödsel» omfattar tydligen icke blott spillning, som finnes hopsamlad ute å fria fältet, utan äfven sådan, som lagts i gödselstad eller i s. k. komposthög. Deremot afses dermed icke i magasin eller eljest i särskildt förvaringsrum befintliga artificiella gödningsämnen.

I fråga om vissa särskilda med eganderätt till jord förbundna rättigheter hänvisas till hvad derom här nedan under 5 § anföres.

Af den förut anförda allmänna, men i lagen ej uttalade regeln, 3 §. att allt, som utgör en verklig beståndsdel af ett föremål, inbegripes i detta föremål, följer, att till en byggnad räknas först och främst dess egna beståndsdelar, såsom yttre och inre väggar, tak, golf, enkla dörrar, fönster och luckor, trappor, fastklistrade tapeter, panel och dylikt. I 3 § angifves hvad derutöfver är att anse såsom hörande till en byggnad.

Härvid upptages i främsta rummet den fasta inredningen. Till byggnaden hörer all sådan inredning, oberoende af det sätt, hvarpå den är fäst vid byggnaden, således vare sig den är inmurad, intimrad, fastlödd, fastlimmad eller fäst genom spikar, nitar eller skrufvar. Huru den stundom svårbestämde gränsen mellan byggnadens egna beståndsdelar och den fasta inredningen uppdrages blir sålunda praktiskt likgiltigt. Af större vikt är att skilja mellan den fasta inredningen, å ena, samt vid byggnaden fastsatta möbler, maskiner och redskap, å andra sidan, då dessa senare endast under de i 3 § särskildt uppgifna förutsättningar äro att anse såsom till byggnaden hörande. Beredningen vägar dock antaga, att betydelsen af uttrycket »fast inredning» — eller »fast innanrede», såsom den benämnes i 27 kap.

10 § Byggningsbalken — så ingått i den allmänna föreställningen, att endast i mera sällsynta undantagsfall någon tvekan bör kunna uppstå. Till den fasta inredningen räknas sålunda allmänt icke blott vindskontor, garderober, kakelugnar, fasta spisar, hissar, spiltor, bås, kalfkettar, krubbor och dylikt, utan äfven sådana möbelliknande inrättningar — fasta köksbord (s. k. vaskar), bänkar, vedlårar, hyllfack, fil- och andra fasta arbetsbänkar eller bord m. m. — som särskildt apterats för byggnaden och vanligen skulle efter utbrytning blifva af jemförelsevis ringa värde; hvaremot dit icke räknas vanliga möbler, maskiner eller redskap, äfven om de blifvit genom spikar, nitar eller skrufvar vid byggnaden fastsatta. Till den fasta inredningen torde väl ock i allmänhet kunna hänföras ledningar för uppvärmning, belysning, luftvexling samt vattens inledande eller bortförande; men till undvikande af missförstånd hafva dessa ledningar blifvit i förslaget särskildt omnämnda, helst som förslaget ansetts böra upptaga en föreskrift, att jemväl de till sådana ledningar hörande motorer skola anses höra till byggnaden. Denna senare bestämmelse åter har införts med hänsyn dertill, att det ofta vid ombyte af egare kunde komma att vålla synnerlig olägenhet, om genom motorns fränskiljande ledningarna under någon tid ej kunde begagnas.

Hvad i vägg, tak eller golf är inmuradt eller intimradt läres väl ofta vara att räkna antingen till byggnadens egna beståndsdelar eller till den fasta inredningen. Men äfven då detta ej är fallet, torde föremål, såsom maskiner samt kärl och andra redskap, som blifvit på detta sätt med byggnaden förenade, böra till denna hänföras, helst som genom dylikt föremåls fränskiljande vanligen åstadkommes afsevärd skada antingen å föremålet sjelft eller å byggnaden. Utgår man från denna uppfattning, synes den omständigheten, huruvida föremålet är i sin helhet eller blott till någon mindre del inmuradt eller intimradt, icke skäligen böra tilläggas någon betydelse.

Till byggnad böra vidare hänföras vissa helt och hållet lösa föremål, som för stadigvarande bruk å densamma blifvit anskaffade, såsom dubbla dörrar, fönster och luckor, nycklar och annat dermed

jemförligt. För den händelse särskilda fasta hakar eller dylikt blifvit för dessa föremål anbragta, såsom vanligen är fallet med dubbeldörrar, lära väl föremålen egentligen vara att hänföra till den fasta inredningen, men för öfriga fall måste en särskild föreskrift meddelas. I sammanhang härmed har föreslagits, att till brandförsäkrad byggnad jemväl skall hänföras befintlig brandredskap, dock endast så vidt den är erforderlig för försäkringsrättens bibehållande.

Hvad hittills blifvit anfördt gäller byggnader i allmänhet, således jemväl fabriker och andra för industriel verksamhet inrättade byggnader. Till dylika byggnader hänför förslaget, utöfver hvad som räknats såsom tillbehör till hvarje byggnad, hufvudledningar för öfverförande af drifkraft samt å fasta, för ändamålet särskildt från grunden uppförda underlag hvilande motorer, maskiner och redskap, äfven om dessa ej enligt förut gifna regler skulle anses höra till byggnaden. Då hufvudledningar för öfverförande af drifkraft närmast äro jemförliga med fast inredning, hafva de ansetts böra hänföras till fastigheten. Till dem räknas alla kraftledningar med tillhörande remtrissor, remmar, linor och dylikt, med undantag blott af de ledningar, som från det allmänna kraftledningssystemet öfverföra drifkraft till särskild, till lös egendom hänförlig maskin. Sådana mindre, till det allmänna kraftledningssystemet icke direkt hörande axlar, lager och remskifvor, hvilka vanligen medfölja vid inköp af maskiner och tjena till att förmedla kraftens öfverförande till endast viss maskin, som icke tillhör byggnaden, äro alltså att hänföra till lös egendom. Till fasta underlag hänföras naturligen icke blott murar utan jemväl timmer- och jernkonstruktioner. Då enligt förslaget de å dylika underlag hvilande motorer, maskiner samt kärl och andra redskap medräknats till fastigheten, äfven om de icke äro särskildt fästade vid underlaget, så har detta skett dels för att tillmötesgå den från många håll uttalade och enligt Beredningens åsigt berättigade önskan, att genom lagbestämmelse måtte så ordnas, att såväl motorer, med undantag af lokomobiler, som synnerligen stora, tunga och dyrbara maskiner och redskap, i förhållande till hvilka

sjelfva byggnaden ofta är att anse egentligen som en beklädnad och hvilka icke sällan äro särskildt konstruerade för den plats, der de finnas uppställda, i regeln komma att räknas till fastigheten, och dels på den grund, att dylika föremål just genom den för dem inrättade särskilda grundläggningen blifvit så att säga närmare införlifvade med byggnaden.

Då, såsom förut anförts, förslaget förutsätter såsom sjelfklart, att allt, som utgör en verklig beståndsdel af ett föremål, inbegripes i detta, måste alltså jemväl sådana helt och hållet lösa föremål, som ingå såsom delar i den fasta inredningen eller i maskiner, redskap eller annat, som enligt 3 § hörer till byggnaden, anses såsom tillbehör till denna. Detta gäller sålunda t. ex. om lösa spjell, till jernspisar hörande ringar och lock, valsar, skyttlar, skrufnycklar med mera sådant. Då deremot en maskin eller ett redskap är att anse såsom fullt komplett äfven utan reservdelar och dupletter, hvilka gemenligen anskaffats för kommande behof, hafva dylika föremål ansetts icke i något fall böra hänföras till fastigheten, hvadan ett stadgande härom blifvit i denna § infördt. Uppenbart är, att lösa handverktyg, som användas vid bruket af maskiner utan att vara delar af dem, ej under något förhållande kunna komma att hänföras till fastigheten. Att föremål, hvilka enligt 3 § äro att anse såsom till byggnad hörande, icke förlora denna sin egenskap derigenom, att de för tillfälligt ändamål, t. ex. lagning, skilts från byggnaden, torde ej behöfva särskildt i lagen uttalas.

4 §. Förslagets bestämmelser om tillbehör till jord eller byggnad hvilat på den förutsättningen, att jordens eller byggnadens egare jemväl har eganderätt till dess pertinens. Huruvida denna förutsättning förefinnes eller saknas, måste i hvarje särskildt fall efter föreliggande omständigheter prövas med ledning af gällande lagbestämmelser i öfrigt; och det är denna allmänna grundsats, som första punkten af 4 § afser att uttala. På liknande sätt hafva såväl Lagkomitén som äldre Lagberedningen gått till väga vid utarbetandet af sina förslag till stadganden i förevarande ämne. Lagkomiténs förslag innehöll emellertid allenast i fråga om jordens växande alster det förbehåll, att dessa icke skulle vara att

anse såsom tillhörande jorden, då annorlunda funnes stadgadt eller aftaladt. Af äldre Lagberedningen utvidgades förbehållet derhän, att det skulle komma att gälla äfven byggnad och öfverhufvud allt, som eljest, enligt förslaget, bort anses som tillbehör till jorden eller någon derå varande byggnad. Det i sådant afseende föreslagna stadgandet (1 kap. 4 § Jordabalken) hade följande lydelse: »Eger någon, efter särskildt stadgande eller på annan gällande grund, rätt till byggnad å annans jord, eller till hvad efter 2 eller 3 § eljest skulle jord eller byggnad tillhöra; njute sådan rätt till godo.» Emot denna affattning anmärktes dock af en ledamot, att det icke i lagen behöfde sägas, att den, som hade rätt till en byggnad på annans jord, skulle ega njuta denna rätt till godo, men att det deremot erfordrades ett förklarande, att i nämnda fall byggnaden ej skulle räknas till den fasta egendomen. Den sålunda gjorda anmärkningen synes Beredningen vara befogad, då här ej är fråga om att ordna rättsförhållandena mellan en fastighetsegare och hvar och en annan, som har någon rätt med afseende å denna främmande egendom, utan i detta sammanhang syftet är allenast att fastställa, hvad till fast egendom är att hänföra. I öfverensstämmelse med denna uppfattning är derföre det föreslagna stadgandet affattadt.

De i 2 och 3 §§ gifna regler angående hvad till jorden eller någon derå varande byggnad hörer hafva således ej tillämpning i de fall, då annan än fastighetsegaren efter särskildt i lag gifvet stadgande eller på annan emot en hvar gällande grund har eganderätt till ett föremål, som eljest skulle tillhöra fastigheten. Det inses lätt, att här icke kunnat utan stor vidlyftighet meddelas bestämmelser om de förutsättningar, under hvilka ett dylikt föremål är att anse såsom tillhörigt jordegaren eller tredje man. På grund af särskilda stadganden i lag gälla sålunda i allmänhet för åbor å kronohemman, boställsinnehafvare och arrendatorer af allmän eller enskild jordbruksfastighet, att byggnader, som af åbon eller brukaren uppförts till fullgörande af den honom åliggande byggnadsskyldighet, äro att anse såsom jordegaren tillhöriga, hvaremot öfverloppshus under vissa förutsättningar

blifva åbons eller brukarens enskilda egendom och alltså få af honom bortföras. Byggnader, som å annan fastighet uppförts af nyttjanderättsinnehafvare, blifva ock i regeln dennes tillhörighet. Huruvida och under hvilka förutsättningar eganderätt till byggnad, som af jordegaren sjelf uppförts eller inköpts, eller till annat föremål, som en gång kommit i pertinensförhållande till en fastighet, må kunna, utan att byggnaden eller föremålet bortflyttas från stället, förvärfvas af tredje man, måste afgöras med ledning af lagens bestämmelser i öfrigt. Uppenbart är emellertid, att ett aftal om försäljning af ett dylikt tillbehör, som lemnas qvar å stället, kan vara bindande för säljaren utan att gälla mot inteckningshafvare eller andra, som hafva någon rätt till fastigheten. Genom en öfverlåtelse, som sålunda gäller blott mot upplåtaren men måste vika för tredje mans rätt, kan sambandet emellan fastigheten och dess pertinens icke anses såsom upplöst. Här har blott skolat uttalas den allmänna grundsats, att i fall någon har ovilkorlig — d. v. s. emot en hvar gällande — eganderätt till ett föremål, som eljest enligt 2 eller 3 § skulle tillhöra annans fastighet, detta föremål ej må till den fasta egendomen räknas.

Då grufva är att räkna för lös egendom, och det till grufvan hörande inmutade område eller utmål i sjelfva verket fortfarande tillhör den fastighet, hvarå grufvan finnes upptagen, följer af föregående stadganden, att grufvegaren tillhörig, å utmålet uppförd byggnad, eller annan anläggning i allmänhet icke är att hänföra till fast egendom. Men att detsamma skall gälla äfven för det fall, då egaren af byggnaden eller anläggningen tillika är egare af sjelfva jorden, har, såsom utgörande ett verkligt undantag från den allmänna grundsatsen, behöft särskildt uttalas. Klart är, att om grufvan sönas eller nedlägges och således upphör att finnas till såsom grufva, å det forna grufvområdet befintliga byggnaders natur af fast eller lös egendom skall bedömas efter vanliga regler.

5 §. Ehuru uppdelningen i fast och lös egendom enligt sakens natur och vanligt språkbruk egentligen hänför sig allenast till kroppsliga ting, hvilka utgöra föremål för eganderätt, har den dock i sjelfva verket

tillämpning äfven på okroppsliga förmögenhetsobjekt eller rättigheter, och sådana omständigheter kunna inträffa — t. ex. då fråga är om bestämmande af makes lott i boet (jfr. 9 kap. 5 § Giftermålsbalken) eller i följd af testamentariska förordnanden — att denna indelningsgrund måste användas på rättigheter af alla slag. I detta hänseende är då till en början att märka, att enär eganderätt till ett ting i sig innebär behörighet att i alla hänseenden föfoga öfver detta, sådana rättigheter som strand-, fiske- och jagträtt å en fastighet uppenbarligen äro att anse såsom utan vidare inbegripna i eganderätten till densamma. Med eganderätt till en fastighet kunna ock vara förenade vissa rättigheter i annan fastighet, såsom servitutsrätt eller lösningsrätt. Att enligt gällande lag dylika s. k. osjelfständiga rättigheter äro att anse såsom fast egendom, som med eganderätten till sjelfva fastigheten är förenad, och att i följd häraf jemväl de för tillgodogörande af en servitutsrätt å den tjenande fastigheten uppförda särskilda byggnader och andra anläggningar äro att, såvida de tillhöra egaren af den herrskande fastigheten, anse såsom hörande till denna, torde vara obestridligt, och Beredningen har ansett uttryckligt stadgande derom icke vara erforderligt. Beträffande åter sjelfständiga rättigheter har i främmande lagstiftningar, särskildt de germaniska, visat sig en stundom ganska stor benägenhet att i fråga om vissa eller alla rättsförhållanden tillägga hvarjehanda slag af rättigheter, såsom nyttjanderätt och vissa andra rättigheter i annans fastighet, färjerätt, apoteksprivilegier o. d., karakteren af fast egendom. Äfven vår lag känner, dock i vida mindre utsträckning, rättigheter, som likstälts med fastigheter, och i gällande bestämmelser härom afser Beredningens förslag icke att göra någon ändring. De sjelfständiga rättigheter, hvilka sålunda bibehållas vid sin egenskap af fast egendom, upptagas i 5 §, hvarest jemväl angifvas vissa andra föremål, som af lagen betraktas såsom fast egendom, oaktadt eganderätt till jord ej är dermed förenad.

Till denna klass hänför förslaget först byggnad å ofri tomt i stad i förening med sådan rätt till tomten, att den ej må af egaren återtagas, så länge tomtören erläggas eller utan att lösen för byggnaden

gifves. I öfverensstämmelse med de i den äldre lagstiftningen använda uttryckssätt nämnes i 1 § 2 mom. af Förordningen angående lagfart å fång till fast egendom den 16 Juni 1875 såsom föremål för fång och lagfart allenast åbyggnaden, ehuru besittningsrätten gifvetvis måste i förevarande hänseende vara af samma natur som åbyggnaden. Principiellt måste till och med besittningsrätten vara att anse såsom hufvudsak och åbyggnaden såsom ett accessorium; men en sådan uppställning skulle medföra den oformligheten, att man finge räkna ett kroppsligt föremål såsom tillbehör till en rättighet. I likhet med nyssnämnda förordning nämner derföre förslaget uttryckligen allenast åbyggnaden såsom det föremål, hvilket skall såsom fast egendom anses, men förutsätter, att sjelfva besittningsrätten till tomt med hvad dertill hörer fortfarande såsom hittills skall, utan att särskildt lagbud derom gifves, anses vara af samma natur som åbyggnaden. Så vidt Beredningen har sig bekant, har ock hittills ingenstädes hinder mött mot erhållande af lagfart å ofri tomt, som icke varit bebyggd. — Det torde förstås af sig sjelft, att genom nu föreslagna bestämmelser ej någon rubbning skett i gällande regler angående vilkoren och sättet för lösen af hvad till ofri tomt hörer.

Såsom fast egendom skall vidare enligt förslaget anses vattenverk å annans grund i förening med sådan rätt till grunden, att den ej må af egaren återtagas, så länge verket uppehålles. Enligt hvad redan i den inledande framställningen blifvit anfördt, synes uttrycket »hus och vattenverk å annans grund» i 10 kap. 2 § Giftermålsbalken, sådant detta lagrum lydde före tillkomsten af Förordningen den 19 Maj 1845, hafva afsett just ifrågavarande fastigheter. Likasom i fråga om hus å ofri tomt i stad antages här såsom gifvet, att sjelfva besittningsrätten till grunden med hvad dertill hörer medräknas till den fasta egendomen.

Slutligen skall enligt 5 § såsom fast egendom anses i jordboken upptaget fiskeri, hvarmed eganderätt till grunden ej är förenad, äfvensom frälseränta. Att rätt till fiske å egen grund inbegripes i

eganderätten till jorden och att fiskebyggnad är att anse såsom tillbehör till jorden följer redan af föreskrifterna i 1 och 2 §§. Här har endast behöft framhållas, att i jordebok upptaget fiskeri å annans grund skall såsom fast egendom anses; och torde af detta stadgande följa, att jemväl fiskebyggnad, som för sådant fiskeri må vara uppförd, är att anse såsom till fiskeriet hörande och af samma natur som detta.

Att de i 2, 3 och 4 §§ uppställda regler ega tillämpning äfven på de i 5 § omförmälda arter af fastighet, såvidt i betraktande af dessas natur sådant kan ifrågakomma, lärers utan vidare vara klart.
