

Nr 20.

Ankom till riksdagens kansli den 26 februari 1935 kl. 4 e. m.

Utlåtande i anledning av väckt motion om ändring eller förklaring av lagen angående vad till fast egendom är att hänföra.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 346, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Wiklund* yrkat, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t ville föranstalta om utredning rörande lämpligheten av en sådan ändring eller förklaring av lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra, att äganderättsförbehåll vid försäljning av sådan egendom, som efter att ha införlivats med byggnad kan borttagas utan att byggnaden tillfogas väsentlig skada, blir gällande så långt detta låter sig göra utan att andra berättigade intressen trädas för nära, samt att Kungl. Maj:t ville för riksdagen framlägga det förslag, vartill utredningen kunde föranleda.

I fråga om de skäl, som föranlett motionärens yrkande, får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till motionen.

Enligt 1 § i ovannämnda lag den 24 maj 1895 räknas till fast egendom jord å landet och i stad. I 2 § anges att till jorden höra: därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader, för stadigvarande bruk i jorden anbragta ledningar och andra anläggningar, stängsel, å rot stående träd och andra växter tillika med frukt därå samt gödsel. Enligt 3 § höra till byggnad: fast inredning, såsom avbalkningar, ledstänger, spiltor, krubbor och annat dylikt, ledningar för uppvärmning, belysning, luftväxling samt vattens eller andra ämnens inledande eller bortförande, annat, som i vägg, tak eller golv är inmurat eller intimrat, samt vad till stadigvarande bruk för byggnaden blivit anskaffat, såsom dubbel-dörrar, innanfönster, nycklar, järnspisar, järnugnar, kaminer, brandredskap m. m. Vidare anges vad som är att räkna såsom tillbehör till fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad. Finnes till något som efter 3 § till byggnad hörer reservdel eller duplett, må den ej hänföras till den fasta egendomen. I 4 § första punkten stadgas: Har någon efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund äganderätt 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. I samma paragraf meddelas även bestämmelser för

det fall att fast egendom är besvärad av tomträtt, vattenfallsrätt, åborätt m. m. I 5 § jämföras med fast egendom vissa särskilt uppräknade rättigheter. Slutligen hänvisas i 6 § till särskilda bestämmelser som äro gällande beträffande järnväg.

Vid tillämpningen av 1895 års lag har inom rättspraxis bland annat flera gånger uppkommit fråga angående rätta innebörden av 4 § första punkten i lagen. Delade meningar ha därvid yppat sig angående verkan av äganderättsförbehåll, när någon till ägaren av en fastighet levererar hissar och dylikt som insättas i fastigheten. Å ena sidan har gjorts gällande att äganderättsförbehållet vore en sådan mot envar gällande grund som åsyftas i 4 § första punkten i lagen och att förty leverantören kunde göra förbehållet gällande mot ny ägare av fastigheten. Å andra sidan har anförts, att avtalet mellan leverantören och fastighetsägaren icke kunde anses såsom någon mot envar gällande grund sedan egendomen i fråga på sådant sätt förenats med fastigheten att den för utomstående synes utgöra sådant tillbehör varom förmäles i 2 eller 3 § av 1895 års lag. År 1918 (N. J. A. 1918: 441) blev frågan föremål för avgörande i högsta domstolen i plenum. Gas-, vatten- och avloppsledningar m. m., som under äganderättsförbehåll levererats till ägaren av en fastighet, ansågos därvid, sedan fastigheten försålts å exekutiv auktion, tillhöra köparen av fastigheten. Såsom skäl härför åberopades att egendomen i fråga genom sitt införlivande med fastigheten måste anses ha antagit egenskap av tillbehör till denna samt att fördensskull äganderättsförbehållet ej kunde göras gällande mot nämnde köpare.

Den uppfattning, som segrade i detta rättsfall, har bekräftats vid senare avgörande i högsta domstolen. (N. J. A. 1923: 602.) Därvid framhölls, att äganderättsförbehåll beträffande föremål av beskaffenhet, som omförmäles i 3 § i 1895 års lag, icke kunde innefatta sådan grund för äganderättens bibehållande hos säljaren som avses i 4 § av samma lag, samt att föremålen följaktligen genom att anbringas i fastigheten — vare sig de mer eller mindre oskiljaktigt förenats med densamma — blivit att betrakta såsom hörande till fastigheten.

I rättspraxis har även varit föremål för prövning huruvida den omständigheten, att en hyresgäst anbringar föremål av beskaffenhet, som sägs i 2 eller 3 § i 1895 års lag, i den av honom förhyrda lägenheten, kan medföra att föremålet anses tillhöra fastigheten. (N. J. A. 1933: 447.) Därvid uttalades, att föremålet i fråga, en ugnsinrättning, väl finge anses vara av beskaffenhet som omförmäles i 3 § av nämnda lag. Inrättningen hade emellertid anbragts i fastigheten på föranstaltande av hyresgästen och i dennes intresse samt kunde utan väsentlig skada å fastigheten skiljas därifrån. På grund härav och då redan kort tid efter hyresgästens avflyttning framställes anspråk att få borttaga inrättningen ansågs denna ej vara att räkna till fastigheten.

Utskottet vill härefter erinra om lagberedningens år 1909 avgivna för-

slag till jordabalk (3.), vars första kapitel handlar om vad till fast egendom är att hänföra. 2 och 3 §§ i detta kapitel innehålla bestämmelser angående tillbehör till fast egendom av i huvudsak enahanda innebörd som 1895 års lag. Enligt 4 § i samma kapitel skall, där någon *på grund av lag* är berättigad att från annans fastighet bortföra byggnad eller annat som enligt 2 eller 3 § skulle höra därtill, det ej hänföras till fastigheten.

I motiveringen härtill anför beredningen:

Att de i 2 och 3 §§ angivna föremål äro att betrakta såsom tillbehör till en viss fastighet utgör naturligtvis icke hinder för att de kunna skiljas från fastigheten och därmed erhålla rättslig självständighet. Men så länge ett sådant avskiljande icke faktiskt skett, medför deras egenskap av tillbehör, att de rättsligen dela öde med fastigheten, att en rätt, som avser fastigheten, också omfattar tillbehören. Undantagslös är emellertid icke denna regel; det är icke uteslutet, att någon till ett föremål av denna beskaffenhet kan hava en särskild rätt, som giver det rättslig självständighet ännu medan det är förenat med fastigheten. Att vid sådant förhållande ändock beteckna det såsom tillbehör vore oegentligt, då en sådan beteckning just avser att angiva dess rättsliga samhörighet med fastigheten. Av sådan anledning har i 1895 års lag i 4 § upptagits det förbehåll, att om någon »efter särskilt stadgande eller på annan mot en var gällande grund har äganderätt» till ett dylikt föremål, det ej skall räknas till fastigheten. Beredningen har ansett det vara för det avsedda ändamålet lämpligare att hänvisa till åtskillnaden mellan å ena sidan de fall, då rätt att borttaga byggnad eller dylikt tillkommer någon omedelbart på grund av lag, och de fall, då sådan rätt må hava särskilt betingats. I förra fallet upphäver nämnda rätt omedelbart den rättsliga samhörigheten, i det senare däremot icke. De stadganden, vilka här närmast äsyftas, återfinnas i förslaget 7 och 9 kap. ävensom i de särskilda författningar, vilka reglera boställshavares rättigheter och skyldigheter. Att emellertid hänsyn skall tagas även till fall, där en dylik rätt icke är uttryckligen lagstadgad men framgår ur en analog lagtillämpning, lärar knappt behöva erinras.

Stadgandet i sin här givna lydelse innebär, att sedan ett föremål blivit så införlivat med fastigheten att det utgör tillbehör till denna, ett förbehåll om särskild rätt till detsamma icke äger vidare giltighet.

De av beredningen omnämnda 7 och 9 kap. i förslaget handla, 7 kap. om klander av fång till fast egendom och 9 kap. om arrende. Det bör nämnas, att beredningen i annat sammanhang (förslag till jordabalk 1. sid. 215) beträffande hyresförhållande uttalat, att det utan särskilt stadgande vore uppenbart att om hyresgäst gjort några förändringar eller vidtagit särskilda anordningar, vare sig nu detta skett med hyresvärdens begivande eller icke, han vore skyldig att före avflyttningen borttaga dessa och återställa lägenheten i samma skick vari han mottog den, liksom att det av allmänna rättsgrunder syntes följa, att vad han sålunda förenat med fastigheten icke efter det han lämnat lägenheten finge utan hyresvärdens samtycke därifrån skiljas.

Utskottet vill vidare nämna, att chefen för justitiedepartementet i

ett offentliggjort anförande till statsrådsprotokollet den 1 februari 1935 upptagit frågan om lagberedningens närmaste arbetsuppgifter. Statsrådet har därvid uttalat bland annat, att han för sin del hölle före, att den för närvarande mest trängande arbetsuppgiften vore en reform av jordabalken. Härav följde dock icke att lagberedningens arbetskrafter borde redan från början helt ägnas åt berörda uppgift. Vissa specialundersökningar borde såsom ett förberedande arbete utföras av en eller möjligen två av beredningens ledamöter. Under tiden borde åt lagberedningen uppdragas att fullfölja arbetet å en reform av aktiebolagslagstiftningen.

I motionen anføres, att under senare år gjorts nya uppfinningar och konstruktioner för ökad bekvämlighet och förbättrad hygien samt att en betydande industri för utnyttjande därav hade uppstått. De nu gällande rättsreglerna medförde emellertid att dessa industrier icke kunde utveckla sig på samma sätt som skulle kunna ske om äganderättsförbehåll till sådana föremål som skola anbringas i en fastighet vore gällande. Även enskilda personer vågade icke i den utsträckning som annars kunde ske skaffa sig moderna ekonomiska apparater, såsom exempelvis en Agaspis. Den som insatte en sådan i en förhyrd våning riskerade att förlora den vid fastighetens försäljning.

Utskottet.

Den bestämning av vad till fast egendom är att hänföra som genomförts i 1895 års lag har uppenbarligen tillkommit främst av hänsyn till fastighetskrediten. Det är även av stor betydelse att en kreditgivare kan utgå från att de föremål som framstå såsom tillbehör till en fastighet också vid exekutiv försäljning följa denna. Ur denna synpunkt kan det sålunda icke vara att förorda, att den som levererat tillbehör till en fastighet skall, där fastigheten försäljes, kunna göra äganderättsförbehåll gällande mot köparen. Det må därjämte framhållas, att dylika äganderättsförbehåll kunna vara till men jämväl för hyresgästers anspråk att få ostört besitta av dem förhyrda lägenheter m. m. Det anförda torde ge vid handen att goda skäl tala för den i rättspraxis intagna ståndpunkten att fränkänna förbehåll om äganderätt till föremål, som levererats till ägaren av en fastighet, laga verkan sedan föremålen införlivats med fastigheten.

Vad åter angår det fall att en hyresgäst anbringar en av honom anskaffad spis eller annan inrättning i den lägenhet, han bebor, är rättsläget ett annat. Avsikten därmed är som regel icke att inrättningen i fråga vare sig vid tiden för åtgärdens vidtagande eller framdeles skall tillfalla fastighetsägaren. I rättspraxis har också, såsom utskottets redogörelse utvisar, ansetts, att hyresgästen äger borttaga en sådan inrättning, därest detta kan ske utan väsentlig skada å fastigheten. I det fall som varit föremål för högsta domstolens bedömande ansågs rätten i fråga bevarad, där anspråk att få borttaga egendomen framställets kort efter

hyrestidens utgång. Det synes utskottet som om den ståndpunkt rättspraxis härutinnan intagit tillgodosåge de önskemål, åt vilka motionären givit uttryck av hänsyn till hyresgästernas bästa.

I övrigt vill utskottet icke bestrida, att bestämmelserna i 1895 års lag kunna vara i behov av förtydligande. Enligt vad utskottet i sin redogörelse framhållit skall emellertid frågan om en reformering av jordabalken nu ånyo upptagas av lagberedningen. Härvid komma helt visst i första hand de centrala spörsmålen om vad som är att hänföra till fast egendom att behandlas.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 26 februari 1935.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit:

från första kammaren: herrar Åkerman, Öhman*, Anderson i Hägelåkra, Klefbeck, Svenson i Eskhult, Löfgren, Norling* och Wijkström;

från andra kammaren: herrar Lindqvist, Ryberg* och Wallerius*, fru Östlund samt herrar Olsson i Rimforsa*, Olsson i Mellerud, Hillgård och Johnsson i Kalmar*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.
