

Nr 24

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vad som är fast egendom; given Stockholms slott den 14 januari 1966.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om vad som är fast egendom.

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1). ang. vad till fast egendom är att hänföra ersätts med en ny lag. Denna är avsedd att senare infogas som en del av den nya jordabalk till vilken förslag f. n. utarbetas inom justitiedepartementet.

I huvudsak på samma sätt som nuvarande lag räknar lagförslaget till fast egendom dels själva jorden med vad som stadigvarande finns i eller på denna såsom byggnader, ledningar, träd och växter, dels vad som för stadigvarande bruk finns i byggnaderna, exempelvis värme- och sanitetsanläggningar. Den främsta nyheten i förslaget avser kretsen av tillbehör till fastigheter där industriell verksamhet drivs. Lagförslaget räknar här med en förhållandevis vidsträckt krets, omfattande maskiner och annan utrustning, som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten, med undantag för fordon, kontorsutrustning och handverktyg.

En annan nyhet gäller verkan av äganderättsförbehåll vid avbetalnings- och andra kreditköp i fråga om föremål, som infogats i fastighet på sådant sätt att de framstår som tillbehör till denna. I gällande rätt anses sådana förbehåll sakna verkan mot tredje man. Lagförslaget utgår från att förbehållet skall förlora sin verkan även mellan parterna själva. Äganderättsförbehåll beträffande maskiner och andra föremål av typ industritillbehör avses dock få verkan i båda hänseendena.

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1967 samtidigt med en lag om företagsinteckning, som avses ersätta gällande regler om förlagsinteckning. Utvidgningen av kretsen av tillbehör till industrifastigheter har nödvändiggjort vissa regler till skydd såväl övergångsvis för innehavare av förlagsinteckningar som för framtiden för innehavare av företagsinteckningar.

Förslag

till

Lag**om vad som är fast egendom**

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Fast egendom är jord. Av denna bildas fastigheter. Om fastighetsbildning gälla särskilda bestämmelser.

2 §.

Till fastighet höra hus, vattenverk och annan byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning, som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, samt naturlig gödsel.

Till fastighet hör även sådan byggnad eller anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastighet där den finnes. Vad nu sagts gäller dock ej elektrisk starkströmsledning.

Om vad som hör till fastighet, där elektrisk station eller järnväg finnes, gälla särskilda bestämmelser.

3 §.

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad ovan sagts höra därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål, som avses i denna paragraf, höra ej till byggnaden.

4 §.

Till fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet, hör utöver vad som följer av 2 och 3 §§ maskin och annan utrustning som

tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg höra dock icke till fastigheten.

5 §.

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastighet hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 4 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde det.

Ingår föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, i företagsinteknad verksamhet och har föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand genom att fastighetsägaren förvärvat verksamheten eller näringsidkaren förvärvat fastigheten, hör föremålet likväl icke till fastigheten om det icke upphört att svara för inteckningen eller, i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningshavaren före utgången av angivna tidrymd väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsdomaren för den ort där fastigheten ligger hör föremålet ej till fastigheten, om icke två månader förflutit från det att talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

6 §.

Förvärvat fastighetsägaren föremål under villkor att överlåtaren äger återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, eller att äganderätten till föremålet skall förbli hos överlåtaren, till dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, må villkoret ej göras gällande, sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 2 eller 3 § hör till fastigheten.

Vad nu sagts äger, i fråga om möjligheten att göra avtalet gällande, motsvarande tillämpning för det fall att detta betecknats som hyresavtal eller betalningen som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det finnes vara åsyftat, att den, som fått föremålet utgivet till sig, skall bli ägare av detta.

7 §.

Byggnad, stängsel och annan anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt eller som innehaves enligt lagen den 4 juni 1926 (nr 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord, samt anläggning för gruvdrift höra ej till fastigheten, även om de tillhöra fastighetens ägare.

8 §.

Överlåtelse av föremål, som hör till fastighet, gäller ej mot tredje man, förrän föremålet skiljes från fastigheten på sådant sätt att det ej längre kan anses tillhöra denna.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967, då lagen den 21 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra skall upphöra att gälla med de undantag, som följa av nedanstående bestämmelser.

2. Har fastighetsägare försatts i konkurs på grund av ansökan, som gjorts

före den nya lagens ikraftträdande, gäller äldre lag i stället för den nya lagens regler om vad som hör till fastighet, så länge fastigheten ingår i konkursboet.

Besväras vid den nya lagens ikraftträdande egendom av förlagsinteckning, gäller för tiden till den 1 januari 1968 eller den tidigare tidpunkt, då egendomens ansvar för inteckningen upphör, äldre lag beträffande frågan i vad mån egendomen hör till fastighet. Skulle den nya lagens regler, om de vunnit tillämpning den 1 januari 1967, ha medfört, att den av inteckningen besvärade egendomen så minskats att säkerhetens värde väsentligt nedgått och ställer gäldenären ej inom en månad efter anmodan ytterligare säkerhet varmed inteckningshavaren skäligen kan åtnöjas, äger inteckningshavaren så länge äldre lag är tillämplig säga upp den intecknade fordringen till betalning inom sex månader utan hinder av att längre uppsägningstid må ha avtalats eller uppsägning ej må ske. Har inteckningshavaren före den 1 januari 1968 väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsdomaren för den ort där fastigheten ligger, gäller äldre lag även för tiden därefter till dess två månader förflutit från det att talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

3. Har föremål före den nya lagens ikraftträdande överlåtits under villkor som avses i 6 §, skall beträffande möjligheten att åberopa villkoret tillämpas vad som gällde medan den äldre lagen bestod.

4. Bestämmelserna i 5 § i den äldre lagen om byggnad på ofri tomt i stad, vattenverk på annans grund och i jordeboken upptaget fiskeri äga fortfarande tillämpning, om besittningsrätten består efter den nya lagens ikraftträdande.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 15 september 1965.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, LUNDKVIST.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lag om fast egendom och vad därtill hör* samt anför.

I. Inledning

Den jordabalk, som ingick i 1734 års lag, innefattade det huvudsakliga i det system av regler som rörde rättsförhållanden angående fast egendom. Balken innehöll dock inte några regler, som närmare fixerade jordäganderättens föremål. En noggrann gränsdragning mellan fast och lös egendom ansågs nödvändig först i och med den moderna fastighetskreditens uppsving. Gränsen kom att dras i lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) angående vad till fast egendom är att hänföra. För kreditväsendet har denna lag haft särskild betydelse genom att den anger gränsen mellan vad som är föremål för fastighetsinteckning och vad som är underlag för förlagsinteckning.

Den år 1903 tillsatta *lagberedningen* upptog i sitt arbete på en revision av jordabalken bl. a. frågan om en reform av 1895 års lag. Förslag till ny jordabalk framlades av beredningen år 1909 men föranledde endast vissa partiella reformer. Arbetet på revisionen av jordabalken återupptogs av lagberedningen år 1941 och resulterade år 1947 i ett förslag till sju inledande kapitel i en ny jordabalk (SOU 1947: 38; omtryckt i SOU 1960: 26). Här definierades i första kapitlet bl. a. begreppen fast egendom och fastighet samt upptogs i andra kapitlet regler om tillbehör till fastighet.

Någon remissbehandling förekom ej i anledning av 1947 års betänkande.

Lagberedningens fortsatta arbete på en ny jordabalk inriktades huvudsakligen på de återstående lagstiftningsfrågor som borde lösas inom ramen

för den tillämnade balken. Vid sidan härav företog emellertid beredningen också vissa omarbetningar i 1947 års förslag. Beredningens slutbetänkande med förslag till ny jordabalk framlades år 1960 (SOU 1960:24—26).

Yttranden över beredningens slutbetänkande, såvitt avser begreppen fast egendom och fastighetstillhör, avgavs efter *remiss år 1960* av bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen, Svenska bankföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Svenska försäkringsbolags riksförbund och Sveriges advokatsamfund samt av vissa handelskammare. Remissinstansernas inställning var, såvitt avsåg bestämningen av kretsen av tillhör till fabriker och andra lokaler för industriell verksamhet, ganska negativ.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 8 december 1961 tillkallade jag den 12 december samma år f. d. ledamoten i lagberedningen, numera justitierådet Peter Westerlind att såsom särskild utredningsman verkställa en överarbetning av vissa delar av lagberedningens förslag till ny jordabalk, som utsatts för kritik av remissinstanserna. I uppdraget ingick bl. a. att överse bestämmelserna angående vad som skall räknas som tillhör till fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämför- lig verksamhet. Utredningsmannen, som för utredningsverksamheten an- tog beteckningen *jordabalksutredningen*, avgav år 1963 ett betänkande med titeln »Reviderat förslag till jordabalk m. m.» (SOU 1963:55).

Efter *remiss år 1963* har yttranden över jordabalksutredningens förslag, såvitt avser frågan om fastighetstillhör, avgetts av Svea hovrätt, lagberedningen, poststyrelsen, kammarkollegiet, kammarrätten, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, riksskattenämnden, lantmäteristyrelsen, vattenfallsstyrelsen, kommerskollegium, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Kronobergs, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Jämtlands län, fullmäktige i riksbanken och i riksgäldskontoret, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Sveriges jordbrukskassaförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges lantmätareförening, Aktiebolagen Industri kredit och Företagskredit, Sveriges industriförbund, Svensk industriförening, Sveriges hantverks- och industriorganisation samt Svenska vattenkraftföreningen. Kommerskollegium har bifogat yttranden av rikets handelskammare. Även i övrigt har stundom yttranden från remissinstanserna underställda myndigheter eller från särskilt berörda organisationer bifogats.

Inom justitiedepartementet bereds f. n., med lagberedningens och jordabalksutredningens förslag som grundval, frågan om en ny jordabalk. Denna

avses innehålla bestämmelser om vad som skall höra till fast egendom, dvs regler motsvarande den nu gällande 1895 års lag. Arbetet på den nya jordabalken är mycket omfattande. Det måste därför beräknas förflyta flera år innan den kan träda i kraft. Samtidigt med den nya jordabalken har inom departementet en reform av förlagsinteckningsinstitutet beretts på grundval av ett av förlagsinteckningskommittén framlagt förslag till lag om företagsinteckning (SOU 1964: 10). Jag har tidigare i dag hemställt, att lagrådets utlåtande måtte inhämtas över ett av mig framlagt förslag till lag i detta ämne. Mellan förslaget till lag om företagsinteckning och spørgsmålet om gränsdragningen mellan fast och lös egendom råder ett nära samband. Eftersom det får anses angeläget att en reform av förlagsinteckningsinstitutet genomförs så snabbt som möjligt har jag funnit mig böra föreslå att reglerna om gränsdragningen mellan fast och lös egendom bryts ut till särskild lagstiftning. Reglerna torde senare böra överföras till den nya jordabalken.

En ändrad gränsdragning mellan fast och lös egendom får återverkningar bl. a. på det exekutions- och skatterättsliga planet. Jag avser att senare framlägga förslag om de ändringar i exekutionsrättsligt hänseende, som måste anses nödvändiga med hänsyn till reformen. Förslaget bör efter vederbörlig lagrådsbehandling föreläggas riksdagen i sådan tid, att ändringarna kan träda i kraft samtidigt med den tillämnade lagstiftningen om företagsinteckning samt om fast egendom och vad därtill hör. Förslag om erforderliga ändringar i skatterättsligt hänseende kommer att övervägas av chefen för finansdepartementet.

II. Gällande rätt m. m.

Jordäganderättens föremål bestäms delvis genom den gräns, som dras mellan fast och lös egendom. I gällande rätt fixeras begreppet fast egendom och vad därtill hör genom *lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra* med däri gjorda ändringar.

I lagen stadgas inledningsvis, att fast egendom är jord på landet och i stad (1 §). Av följande paragraf framgår att som omedelbara tillbehör till fast egendom skall anses på jorden uppförda hus, vattenverk och andra byggnader, för stadigvarande bruk i jorden anbragta ledningar och andra anläggningar, stängsel, på rot stående träd och andra växter med frukt därpå samt gödsel (2 §).

Uttrycket »jord» i lagen fattas vid tillämpningen i vidsträckt bemärkelse. Därunder innefattas alla inom svensk jurisdiktion belägna delar av jordytan, som är föremål för äganderätt, vare sig de utgörs av torr mark eller är täckta av vatten. Även ordet »byggnad» fattas i vidsträckt betydelse. Därmed menas alla genom människohand på jorden medelst timring, murning eller på annat jämförligt sätt uppförda konstruktioner. Dit hänförs sålunda exempelvis murar, broar och bryggor. I rättspraxis har oljecистерner av plåt, som inte var fästade vid marken utan kvarhölls där enbart genom sin egen tyngd, ansetts som byggnader (NJA 1925: 317). Till anläggningar räknas exempelvis vissa transportanordningar samt cистерner och källare, i den mån de inte är att anse som byggnader.

I 3 § 1895 års lag anges vad som skall anses utgöra tillbehör till byggnad i allmänhet. Kretsen av tillbehör bestäms här dels från synpunkten av ett visst yttre mekaniskt samband mellan föremålen och byggnaden, dels från ändamålssynpunkt, dvs. med hänsyn till föremålens och byggnadens gemensamma användning. Sålunda omfattar kretsen av byggnadstillbehör till en början fast inredning, såsom avbalkningar, ledstänger, spiltor och annat dylikt, vidare ledningar för uppvärmning, belysning, luftväxling och vattens eller andra ämnens inledande och bortförande samt annat, som i vägg, tak eller golv är inmurat eller intimrat. Dessutom inbegrips vad till stadigvarande bruk för byggnaden blivit anskaffat, såsom dubbeldörrar, innanfönster, nycklar, järnspisar, järnugnar, kaminer, brandredskap m. m.

Den återgivna bestämmelsen har ansetts innebära bl. a. att den fasta inredningen räknas till byggnaden, oberoende av det sätt, varpå den är fäst därvid, således vare sig den är inmurad, intimrad, fastlödd, fastlimmad eller fäst genom spikar, nitar eller skruvar. Det är med hänsyn härtill för

tillämpningen likgiltigt hur den stundom svårbedömbara gränsen mellan en byggnads egna beståndsdelar — väggar, tak, golv, dörrar, fönster m. m. — och den fasta inredningen dras. Enligt uttalanden i förarbetena till 1895 års lag bör till den fasta inredningen räknas inte endast vindskontor, garderober, fasta spisar, hissar och dylikt utan även vissa möbelliknande inrättningar, nämligen fasta bänkar, vaskar, hyllfack, arbetsbänkar m. m. »som särskilt apterats för byggnaden och vanligen skulle efter utbrytning bli av jämförelsevis ringa värde.» Vanliga möbler, maskiner eller redskap hör däremot inte räknas till den fasta inredningen, även om de fastsatts vid byggnaden med spikar, nitar eller skruvar. Såsom anskaffade till stadigvarande bruk för bostadsbyggnad och därför som tillbehör till denna har i praxis bedömts bl. a. tvättställ, badkar, vattenklosetter, värmeledningspannor, radiatorer, korkmattor och oljeeldningsaggregat (NJA 1918: 445, 1923: 602, 1941: 156, 1947: 680, 1948: 230, SvJT 1936 ref s. 71). I flera fall har tvekan uppstått i fråga om inventarier som anskaffats för mer speciella ändamål. Biografstolar, som fastsatts i golvet, har exempelvis inte ansetts som fast inredning och inte heller som anskaffade för stadigvarande bruk för byggnaden (NJA 1922: 88, 1934: 46). Inredningens ändamål ansågs här koncentrerat till viss rörelse, inte till byggnaden som sådan.

I fråga om fabriker och andra för industriell verksamhet inrättade byggnader räknar lagen (3 § andra stycket) med en särskild krets av tillbehör, s. k. fabrikstillbehör eller med en mera vidsträckt beteckning *i n d u s t r i - t i l l b e h ö r*, utanför kretsen av vanliga byggnadstillbehör. Varje motor, maskin, kärl eller därmed jämförligt redskap, som för sin användning kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett underlag, utgör fastighets-tillbehör. Till kretsen av sådana hör också kraftledningar med därtill hörande inrättningar, med undantag dock av sådana ledningar, som från det allmänna ledningssystemet överför kraft till särskild maskin, vilken inte är att hänföra till fast egendom.

I förarbetena till 1895 års lag uttalades att starka skäl kunde anföras för ett mycket vidsträckt industritillbehörsbegrepp, huvudsakligen baserat på det inre samband som normalt föreligger mellan all den industriella utrustningen och den på fastigheten bedrivna verksamheten. Det yttre mekaniska sambandet kunde inte anses ge en lika säker måttstock utan lämnade alltför stort utrymme åt tillfälligheter. Eftersom en vidsträckt krets av tillbehör — innefattande bl. a. en mängd lätt flyttbara föremål — ansågs komma att i alltför hög grad strida mot den gängse rättsuppfattningen stannade man emellertid för en mer restriktiv linje. Efter närmare övervägande ansåg sig lagstiftaren böra uppställa som villkor för att exempelvis en maskin skulle räknas som industritillbehör, att maskinen inte blott vilade på fast, från grunden berett underlag utan även krävde ett sådant underlag. För att hänföras till byggnaden skulle maskinen sålunda tillsammans med underlaget bilda en på jorden uppförd konstruktion.

Reservdel eller dubblett till byggnadstillbehör räknas ej till fast egendom (3 § tredje stycket).

En förutsättning för att föremål, som avses i 2 och 3 §§ 1895 års lag, skall utgöra tillbehör till jord respektive byggnad är att fastighetsägaren själv äger föremålen. Om det är skilda ägare till fastigheten och till föremål som tillförts denna blir föremålen som regel inte fastighetstillbehör. I 4 § stadgas sålunda, att sådana föremål, som nu sagts, ej skall räknas till fast egendom, om någon »efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund» har äganderätt till föremålen. Denna bestämmelse har ansetts innebära, att en byggnad, som en arrendator uppfört på arrenderad mark, inte skall betraktas som del av fastigheten utan som lös egendom. Detsamma gäller exempelvis värmeaggregat eller kylskåp, som anskaffats av hyresgäst.

Bestämmelsen i 4 § har gett upphov till vissa tolkningsproblem i fråga om verkan av äganderättsförbehåll beträffande föremål, som tillförs fastigheten av dess ägare. Förbehåll som nu sagts är vanliga vid avbetalningsköp eller andra kreditköp. Sedan man i praxis tidigare ansett äganderättsförbehåll gälla även i fråga om föremål, som infogats i fast egendom, skedde en omsvängning genom ett pleniavgörande av högsta domstolen år 1918 (NJA 1918: 441). Genom detta fastslogs, att äganderättsförbehåll beträffande egendom, som införlivats med fast egendom på sådant sätt, att den objektivt framstår som tillbehör, inte kan göras gällande mot ny ägare av fastigheten, som inköpt denna på exekutiv auktion. Detsamma torde gälla om förvärvet skett genom frivillig överlåtelse. Förbehållet saknar också verkan gentemot fastighetsägarens borgenärer (NJA 1923: 602). Däremot är det regelmässigt giltigt i förhållandet parterna emellan (NJA 1941: 156). Här bör dock märkas, att äganderättsförbehåll till byggnadsmaterial ansetts förfallet, sedan därav uppförts en byggnad (NJA 1955: 1).

I detta sammanhang bör nämnas, att 1895 års lag saknar uttryckliga regler om verkan av separat överlåtelse av fastighetstillbehör. Enligt stadgad rättsuppfattning får emellertid sådan överlåtelse ingen verkan gentemot tredje man, förrän föremålet avskilts från fastigheten och berövats sin karaktär av tillbehör. Avtalet blir visserligen i och för sig giltigt och medför skyldighet för säljaren att avskilja föremålet, men intill dess detta skett kan avtalet inte åberopas mot tredje man.

Enligt särskild bestämmelse i 1895 års lag hänförs byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt eller innehas enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, inte till fast egendom, även om byggnaden eller anläggningen tillhör fastighetsägaren (4 § första stycket andra punkten). För gruvdrift avsedd byggnad, stängsel, ledning eller annan anläggning får inte heller, även om den tillhör jordägaren, hänföras till den jord där gruvan är belägen (4 § andra stycket).

I 5 § uppräknas vissa speciella slag av fast egendom, nämligen dels byggnad på s. k. ofri tomt i stad, dels vattenverk på annans grund i förening med sådan rätt till grunden, att den inte får återtas av ägaren, så länge verket uppehålls, dels i jordebok upptaget fiskeri, varmed äganderätt till grunden inte är förenad, dels slutligen frälseränta.

1895 års lag avslutas med ett stadgande, vari framhålls att lagen inte rubbar de särskilda föreskrifter, som meddelats rörande vad i vissa fall är att hänföra till järnväg, nämligen förordningen den 15 oktober 1880 (nr 36 s. 1) innefattande särskilda föreskrifter ang. lagfart, in-teckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs.

III. Lagberedningens förslag

Lagberedningens år 1947 avgivna förslag till jordabalk (SOU 1947:38) upptar bl. a. i första kapitlet bestämmelsen, att fast egendom utgörs av jord med vad därtill hör. Av andra kapitlet i beredningens förslag framgår sedan närmare vad som bör anses höra till jorden.

I inledningen till motiven till andra kapitlet framhåller beredningen bland vissa allmänna synpunkter, att eftersom den fasta och den lösa egendomen i åtskilliga hänseenden är underkastade skilda rättsregler det är angeläget att gränsen bestäms så tydligt som möjligt. Genom gränsdragningen kommer vissa föremål, som har samband med en fastighet, att hänföras dit som tillbehör i rättsligt avseende. En rättighet, som belastar fastigheten, skall i princip också omfatta dess tillbehör, medan å andra sidan en särskild sakrätt inte skall kunna gälla enbart i ett tillbehör. Denna regel äger tvingande karaktär i vissa rättsförhållanden men kan i andra sättas ur kraft genom överenskommelse mellan parterna. I förstnämnda fall, t. ex. i fråga om objektet för panträtt, är regeln av särskild betydelse för rättssäkerheten. I de fall åter, då regeln är dispositiv, såsom i ett rättsförhållande mellan köpare och säljare av fastighet, kan den tjäna såsom tolkningsprincip, när avtalet inte lämnar tillräcklig ledning.

I fortsättningen konstaterar lagberedningen, att man kan välja mellan två olika metoder för att i lag ange vilka slag av föremål, som skall knytas som tillbehör till fastighet. Tillbehörskretsen kan antingen bestämmas från ändamålssynpunkt eller också begränsas till sådana föremål som på ett yttre, mekaniskt sätt är förbundna med fastigheten. Beredningen framhåller att den sistnämnda metoden i huvudsak legat till grund för gällande lagbestämmelser, låt vara att ändamålssynpunkten vunnit visst beaktande. Någon genomgripande avvikelse härifrån anser sig beredningen inte böra föreslå. Visserligen kunde det förefalla önskvärt att låta föremål, som från ekonomisk synpunkt hör samman med en fastighet, bilda en rättslig enhet med denna, men en sådan anordning skulle, om den genomfördes med full konsekvens, överensstämma mindre väl med rättssystemet i övrigt.

Inom den allmänna ram, som lagberedningen sålunda funnit sig böra bibehålla för sitt förslag, anser beredningen likväl utrymme föreligga för ganska betydande sakliga nyheter. Av särskilt stor vikt anses vara att lagen så klart som möjligt utvisar vad som skall utgöra tillbehör till fastighet och vad som skall hänföras till lös egendom. I själva verket, menar beredningen, torde det vara av mindre betydelse var gränsen förläggs än att den blir tydligt uppdragen.

Omedelbara tillbehör till fast egendom. Beredningen erinrar om att gällande regler innebär att vissa föremål genom sin anknytning till jorden utgör direkta tillbehör till fast egendom, i huvudsak byggnader, ledningar och andra anläggningar jämte stängsel samt växter av olika slag. Dessa regler föreslås gälla i huvudsak oförändrade. I fråga om byggnadsbegreppet framhåller beredningen, att det — även med en extensiv tolkning — någon gång kan vara tveksamt, när ett föremål skall anses ha karaktär av byggnad, men att detta inte torde medföra några praktiska svårigheter, eftersom ett sådant föremål i varje fall ingår under det vidsträckta begreppet anläggningar. Hit hör också — och framför allt — olika slag av ledningar. En förutsättning för att en anläggning skall anses utgöra fast egendom bör emellertid enligt beredningens mening alltjämt vara, att den anbragts för stadigvarande bruk.

Beredningen har övervägt om även andra på en fastighet befintliga föremål än de som i gällande rätt hänförs till fast egendom bör hänföras dit som tillbehör. Eftersom de föremål, som är fysiskt förenade med jorden, redan i stort sett utgör tillbehör i egenskap av byggnader eller anläggningar, blir det här egentligen endast fråga om flyttbara saker. Med ett obetydligt undantag — avseende s. k. hässjestänger — har beredningen emellertid ej funnit sig böra frångå den hittills tillämpade huvudprincipen, att tillbehörsegenskapen förutsätter ett yttre, mekaniskt samband med fastigheten.

Tillbehör till byggnad i allmänhet. När beredningen övergår till att behandla frågan vilka föremål som skall utgöra tillbehör till byggnad i allmänhet sker detta mot bakgrund av gällande rätts indelning i fyra huvudkategorier av tillbehör, nämligen 1) fast inredning, 2) ledningar av skilda slag, 3) annat, som är inmurat eller intimerat i vägg, tak eller golv, samt 4) vad som anskaffats till stadigvarande bruk för byggnaden. Beredningen påpekar att de fyra grupperna av tillbehör inte är sinsemellan klart avgränsade genom skilda kännetecken. Ledningar är exempelvis i allmänhet att hänföra till fast inredning men kan också sägas vara anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden. Den sistnämnda kategorien skiljer sig från de övriga genom att den i första hand synes avse föremål, som inte är mekaniskt förenade med byggnaden.

Enligt lagberedningens uppfattning medför det i och för sig inga olägenheter, att de olika kategorierna delvis går över i varandra. Det är snarast en fördel, att begreppet fast inredning är så omfattande, att någon gräns inte behöver uppdragas mellan vad som skall hänföras dit och vad som skall anses utgöra beståndsdelar av själva byggnaden. Beträffande gränsdragningen mellan tillbehör och lös egendom råder dock enligt beredningens mening ganska stor tvekan på flera punkter.

Beredningen erinrar härvidlag om vad som i förarbetena till 1895 års lag

ansågs böra utgöra fast inredning och konstaterar att det inte finns någon föreskrift om på vilket sätt den fasta inredningen skall vara förenad med själva byggnaden. Även om ett föremål blivit fastsatt exempelvis genom limning eller med klena spikar, kan det ha karaktär av tillbehör enligt den ifrågavarande regeln. I lagen fordras ej heller uttryckligen att den fasta inredningen skall tjäna ett stadigvarande syfte, men det har antagits att viss hänsyn måste tas till ändamålssynpunkten, så att exempelvis en exklusiv inredning, som blott avser att tjäna ett mer tillfälligt behov, inte räknas som tillbehör till byggnaden.

I fortsättningen framhålls att vad som blivit inmurat eller intimrat i vägg, golv eller tak i allmänhet också är fast inredning. I vissa fall har dock upptagandet av denna kategori fått självständig betydelse. Av förarbetena till 1895 års lag framgår nämligen, påpekar beredningen, att föremål anses inmurat även om endast en mindre del på detta sätt infogats i byggnaden.

Vad beträffar den kategori av tillbehör, som utgörs av vad som anskaffats till stadigvarande bruk för byggnaden, framhåller beredningen, att denna har stor praktisk betydelse. I villkoret ligger ett krav på ändamålsbetingat samband mellan föremålet och byggnaden. Samtidigt undantags vad som tillförts fastigheten för ett tillfälligt ändamål, exempelvis för att tillgodose viss hyresgästs speciella behov. Beredningen anför olika rättsfall, som belyser hur domstolarna bedömt skilda slag av föremål i relation till den byggnad där de installerats. Sålunda konstateras, att värmeledningspannor, radiatorer, badkar m. m. i praxis befunnits anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden, men att i ett avgörande också vissa löst uppställda inredningsföremål i speceri- och mjölkbutiker, såsom diskar, skyltlådor och kylfack ansetts vara av samma karaktär. I sistnämnda avgörande synes man enligt beredningens uppfattning ha gått längre än praxis i allmänhet. Till jämförelse åberopar beredningen dels ett rättsfall, där skåp, diskar och andra inventarier i ett apotek bedömts som lös egendom (NJA 1919: 525), dels de båda rättsfall, där fastskruvade hänkar i en biografialong med hänsyn till ändamålets koncentration till viss rörelse förklarats utgöra lös egendom (NJA 1922: 88, 1934: 46).

Sedan beredningen sålunda angivit på vad sätt gällande lag och därpå grundad praxis uppdragit gränsen mellan fast egendom i form av tillbehör till byggnader i allmänhet och lös egendom, uttalar beredningen att denna gränsdragning i stort sett förefaller väl avvägd och ändamålsenlig. Beredningen anser sig därför inte böra föreslå några större sakliga nyheter. På vissa punkter förutskickar dock beredningen att dess förslag innebär jämkningar i den nuvarande gränsdragningen. Dessutom avviker förslaget i formellt hänseende ganska avsevärt från gällande lag. Beredningen har i möj-

ligaste mån sökt precisera tillbehörskretsen men funnit det ligga i sakens natur, att verkligt utlömmande regler inte kan uppställas i detta ämne.

Vid sina överväganden av tillbehörsfrågan konstaterar beredningen att de viktigaste tillbehörsföremålen för närvarande kan hänföras till de båda grupperna fast inredning och vad som blivit anskaffat till stadigvarande bruk för byggnaden. Beredningen tar i sitt förslag hänsyn till båda dessa kategorier och betonar det önskvärda i en klar gräns mellan fast och lös egendom. Enbart ett krav på att inredningen skall vara fast anses inte tillräckligt för att ge en klar gräns. För att närmare bestämma när fastsittande inredningsdetaljer skall anses som tillbehör har beredningen, i avslutning till en tendens i rättspraxis, också här uppställt kriteriet stadigvarande bruk för byggnaden. Detta kännetecken blir därigenom den väsentliga normen för hela tillbehörskretsens avgränsning mot lös egendom.

Vad beträffar de tillbehör, som inte ingår i inredningen men utgörs av föremål vilka blivit anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden, anmärker beredningen, att tillbehörsegenskapen inte följer av det subjektiva syfte, som byggnadens ägare kan ha haft vid anskaffningen, utan av ett objektivt ändamålssamband mellan föremålet och byggnaden. För att tydligare utmärka detta föreslås den formella jämkningen, att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. Detta innebär att föremål som blott tjänar ett övergående syfte, exempelvis en hyresgästs speciella behov, inte får karaktär av tillbehör. Dessutom påpekar beredningen, att det för närvarande inte är fullt klart, i vad mån det kan anses tillräckligt med ändamålsgemenskap i förhållande till en viss del av byggnaden, som inrättats för någon särskild verksamhet, exempelvis till affär eller biograf. Ett föremål bör kunna ha karaktär av tillbehör, fastän det tjänar ett syfte för vilket blott en viss lokal i byggnaden är avsedd, nämligen om denna lokal blivit inrättad på ett sätt, som gör att den inte lätt kan förändras och bli lämplig för ett annat ändamål. Förslaget innebär därför, att fast inredning och andra föremål skall utgöra tillbehör till byggnaden också när de tjänar till stadigvarande bruk endast för viss lägenhet i byggnaden.

Beredningen anser att utöver ändamålsgemenskap också ett yttre samband med byggnaden bör fordras för att ett föremål skall få karaktär av tillbehör. Det yttre sambandet föreligger naturligtvis så snart inredningen är fast. För andra föremål anses ytterligare en bestämning böra krävas. Föremålen bör ha bringats i sådant samband med byggnaden, som motsvarar föremålets ändamålsgemenskap med byggnaden. Enligt beredningens förslag är det därför inte tillräckligt, att ett föremål blivit anskaffat av byggnadens ägare utan det fordras, att byggnaden skall ha blivit försedd därmed. Att ett föremål sålunda bragts i ett direkt samband med byggnaden utesluter inte att det rent tillfälligt kan avlägsnas därifrån utan att

förlora karaktären av tillbehör. Detta skall exempelvis vara fallet, om ett föremål borttagits för reparation.

Av de i gällande rätt uppställda tillbehörsgруппerna är det två, som inte återfinns i beredningens förslag, nämligen ledningar och föremål, som inmurats eller intimrats. Beredningen framhåller att ledningar i allmänhet blir tillbehör enligt den redan föreslagna regeln. Detta gäller i fråga om alla slags ledningar, som är ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden eller särskilt inrättad lokal i denna. Beträffande den tillbehörskategori som omfattar vad som blivit inmurat eller intimrat i byggnad anser beredningen flera skäl tala mot ett bibehållande. Intimring förekommer numera ganska sällan, och vid sidan av inurning finns andra metoder, som ger lika stor fasthet i sammanfogningen. Enligt gällande rätt fordras ej heller mer än att någon del av ett föremål blivit inmurad eller intimrad, för att detta skall anses som tillbehör. Det kan vara en jämförelsevis obetydlig och kanske tillfällig omständighet som sålunda avgör, om ett föremål skall utgöra tillbehör eller inte. Av samma anledning behöver ett fränskiljande av föremålet inte alltid medföra särskilt stora skadeverkningar. Vad som blivit anbragt i en byggnad genom inurning eller på annat liknande sätt torde oftast ingå under kategorien fast inredning, och enligt beredningens uppfattning är det inte lämpligt att vid sidan av denna kategori räkna med en särskild tillbehörskategori, som enbart kännetecknas av att en viss metod använts vid föremålets sammanfogning med byggnaden.

Industritillbehör. Stort utrymme ägnas den speciella kategori av tillbehör till fabriker eller andra för industriell verksamhet inrättade byggnader, som brukar kallas industritillbehör. Beredningen påpekar att frågan om vilka föremål som skall utgöra tillbehör till fabriker och liknande byggnader har mycket stor praktisk och ekonomisk betydelse. De maskiner och andra redskap som här kommer i fråga representerar ofta stora kapitalvärden, och gränsdragningen mellan fast och lös egendom får därför viktiga konsekvenser, inte minst i fråga om kreditväsendet.

I fortsättningen kritiserar beredningen den nuvarande bestämmelsen, vilken enligt beredningens mening i tillämpningen ofta visat sig medföra tolkningssvårigheter. Det kan vara synnerligen vanskligt att avgöra såväl om en viss maskin kräver ett fast, från grunden berett underlag som när ett sådant underlag verkligen är för handen. Svårigheterna sammanhänger med att bestämmelsen blivit föråldrad till följd av den tekniska utveckling, som ägt rum efter tillkomsten av gällande lag. Fabriksbyggnader uppförs numera ofta med användande av mycket hållfasta material, exempelvis armerad betong. I sådana byggnader, påpekar beredningen, kan också mycket stora och tunga maskiner, som i fabriker av äldre typ krävde särskilt underlag, uppställas direkt på golvet, eventuellt i en övre våning.

Huruvida en maskin fordrar särskilt underlag beror dessutom inte blott på maskinens beskaffenhet och byggnadens konstruktion utan också på andra omständigheter, som inte har något naturligt samband med tillbehörsfrågan. I vissa fall används sålunda särskilda underlag för maskiner, som framkallar starka vibrationer, för att hindra vibrationernas spridning. När maskiner används i precisionsarbete brukar de stundom förseas med fast underlag för att isoleras från vibrationer. Grundförhållandena under byggnaden är slutligen av betydelse för frågan, om en maskin skall förseas med särskilt underlag eller inte. Beredningen uttalar att den nuvarande tillbehörsregeln inte blott är svårtolkad utan även i tillämpningen kan bli beroende av tillfälliga och ovidkommande omständigheter, som medför att samma slags maskiner i vissa fall utgör tillbehör till byggnader och i andra fall räknas som lös egendom.

Beredningen påpekar att de nu anförda förhållandena föranlett att de legala reglerna på vissa områden ersatts av en annan ordning. Vid brandförsäkring av fabriksbyggnader behandlas sålunda den maskinella utrustningen med tillhörande ledningar som lös egendom, fastän den enligt lagen har karaktär av tillbehör. Likaså får alla slags maskiner, som är avsedda att i huvudsak direkt tjäna industriellt ändamål, behandlas som lösa inventarier i fråga om rätt till avskrivning vid beskattning. Beredningen påpekar vidare att den av vissa inhämtade yttranden kunnat dra slutsatsen att det varit ett tämligen spritt önskemål att tillbehörskretsen skulle inskränkas i fråga om industrifastigheter. Från många håll hade sålunda förordats, att endast maskiner, som erfordras för användningen av själva byggnaden, fortfarande skulle utgöra tillbehör till denna, medan de maskiner, som begagnas för en viss tillverkning, skulle hänföras till lös egendom.

Enligt beredningens mening är det på angivna skäl uppenbart, att den nuvarande tillbehörsregeln om maskiner och andra redskap inte är tillfredsställande. Beredningen ansluter sig till den uppfattningen att kretsen av tillbehör till fabriksbyggnader om möjligt bör begränsas. Medan utvecklingen i fråga om bostadshus går i riktning mot en utvidgning av tillbehörsbegreppet, råder en motsatt tendens beträffande fabriksbyggnader.

Frågan vilken hänsyn som måste tas till bestående inteckningsförhållanden ägnas ett särskilt avsnitt. Då långivning sker mot säkerhet i fastighetsinteckning, torde oftast värdet av maskiner som tillbehör till byggnad medräknas. I många fall kompletteras fastighetsinteckningen med förlagsinteckning för att hela maskinvärdet skall kunna utnyttjas som kreditobjekt. Även i sådana fall, påpekar beredningen, är emellertid en förskjutning i värderelationen mellan objekten av viss betydelse från ekonomisk synpunkt, eftersom förlagsinteckning kan göras gällande endast i låntagarens konkurs. Under en övergångstid måste därför i fråga om fastighet, vari gäller inteckning som beviljats före nya jordabalkens ikraftträdande, äldre

lag äga tillämpning. Detta skulle visserligen innebära att man måste räkna med skilda rättsregler för olika industriella anläggningar. Beredningen anser dock inte att några praktiska olägenheter behöver befaras härav.

Beredningen har som grundval för en ny och snävare begränsning av tillbehörskretsen till fabriksbyggnader föreslagit att dit endast bör hänföras sådana maskiner, som är till nytta för byggnaden som fabrikslokal, oberoende av den särskilda verksamhet som bedrivs där. Till byggnaden skall enligt förslaget hänföras sådana maskiner som ingår i byggnadens utrustning för industriell drift i allmänhet eller vilkas användning i varje fall inte är begränsad till viss industri eller verksamhetsgren. Däremot skall som tillbehör inte räknas t. ex. väverimaskiner, maskiner för skotillverkning och pappersmaskiner. Vad som i ett visst fall skall anses utgöra ett tillbehör blir naturligen beroende på olika föreliggande omständigheter. Som exempel nämns emellertid kraftmaskinerier, kylsystem och fläktmaskiner. De motorer, generatorer, ledningar och annat, som hör till sådant maskineri, skall alltså ingå i tillbehörskretsen, medan samma slags föremål skall hänföras till den lösa egendomen, om de utgör delar av det för en viss tillverkning avsedda arbetsmaskineriet. Principen att maskiner och dylik utrustning skall räknas som tillbehör till fabriksbyggnad endast om deras användning inte är begränsad till viss industri, är, uttalar beredningen, av delvis annan innebörd än den som förordats för byggnader i allmänhet. Vid konstruerandet av fabriksbyggnader tas sålunda stor hänsyn till den tillämnade maskinella utrustningen och över huvud taget till fabriken användning för en viss industri. Maskiner och sådan utrustning kan stundom i betydande omfattning sägas vara ägnad till stadigvarande bruk för byggnaden. I motsats till vad som gäller i fråga om andra slags byggnader skall emellertid dessa föremål inte därför anses som tillbehör utan en gränsdragning mellan tillbehör och lös egendom skall ske med hänsyn till vad som tjänar till stadigvarande bruk för industriell rörelse i allmänhet. Vad angår andra föremål än de här nämnda skall enligt förslaget huvudregeln om tillbehör till byggnad äga full tillämpning.

Skilda ägare till fastigheten och till föremål, som tillförts denna. Regeln i 4 § i 1895 års lag är enligt beredningens mening inte fullt klar. Av bestämmelsen framgår emellertid, att byggnader och andra föremål, som på grund av sitt samband med en fastighet skulle utgöra tillbehör till denna, inte skall ha sådan karaktär, om de med en viss kvalificerad rätt tillhör någon annan än fastighetens ägare. Denna rätt beskrivs i bestämmelsen som äganderätt, baserad antingen på särskilt stadgande eller på någon annan grund, som gäller mot envar.

Beredningen hävdar att det första ledet i denna regel inte gett upphov till några svårigheter i tillämpningen. Här avses enligt beredningen stadganden i skilda författningar om rätt för arrendatorer, boställshavare och

innehavare av stadgad åborätt att bortföra s. k. överloppshus, som dylika brukare av annans jord uppfört ehuru detta inte ingått i deras byggnads-skyldighet. Bestämmelserna är inte begränsade till byggnader utan avser också annat som en arrendator bekostat, t. ex. fruktträd, i den mån han tillfört fastigheten mer än som ålegat honom. Även i andra sammanhang förekommer legala bestämmelser om rätt till föremål på annans mark. Sålunda stadgas i 70 § expropriationslagen, att den som exproprierat en fastighet vilken därefter blivit inlöst från honom har rätt att bortföra sådant, som han påkostat fastigheten och som inte inlöses inom 90 dagar från den dag, då den nye ägaren har rätt att ta fastigheten i besittning.

Mera tvivelaktigt är under vilka närmare omständigheter tillbehörsegenskapen kan anses upphävd genom att föremålet på annan »emot en var gällande grund» tillhör annan än fastighetsägaren. Såväl bestämmelsens ordalag som dess tillkomsthistoria ger enligt beredningen vid handen, att det inte är tillräckligt med ett avtal, varigenom exempelvis ägaren av en fastighet säljer en därpå befintlig byggnad, men vad som fordras för att lagens krav på denna punkt skall anses uppfyllt är inte angivet i förarbetena. Hur bestämmelsen skall tolkas har också varit föremål för skilda meningar. En motsvarande bestämmelse upptogs även i 4 § i 1909 års förslag. Enligt denna bestämmelse skulle byggnader eller annat, som eljest hade karaktär av tillbehör till fastighet, inte hänföras dit om någon annan än fastighetsägaren på grund av lag var berättigad att föra bort det från fastigheten. I motiven hade framhållits att det naturligtvis inte fanns något hinder mot att tillbehör skildes från fastigheten och därmed fick rättslig självständighet. Men så länge ett sådant avskiljande inte faktiskt skett, medförde tillbehörsegenskapen, att dessa föremål rättsligen delade fastighetens öde, så att den rätt som avsåg fastigheten också omfattade tillbehören. Enligt 1909 års förslag skulle denna regel emellertid inte vara undantagslös. Det skulle sålunda inte vara uteslutet, att någon hade särskild rätt till ett föremål av denna beskaffenhet. Föremålet kunde därigenom få rättslig självständighet, ännu medan det var förenat med fastigheten. Att vid ett sådant förhållande ändå beteckna det som tillbehör skulle vara oegentligt, då en sådan beteckning just avsåg att ange dess rättsliga samhörighet med fastigheten.

Mot bakgrunden av vad sålunda anförts i 1909 års förslag har lagberedningen övervägt, om lagstiftningen över huvud skall tillåta att föremål, som utåt framträder som tillbehör, inte har denna rättsliga karaktär på grund av att särskilda rättigheter erkänns i dem. Sådana skentillbehör framstår i många fall som mindre önskvärda, eftersom särrättigheterna medför risk att föremålen skiljs från fastigheterna med värdeförstörelse som följd. Det kan, menar beredningen, stundom vara tvistigt huruvida de rättsliga förutsättningarna för tillbehörsegenskap föreligger eller inte, och framför allt kan det innebära en fara för fastighetskrediten, om vad som

hör till en fastighet är beroende på privata rättsförhållanden som inte bringas till offentlig kännedom. Sistnämnda synpunkt tilläggs mycket stor betydelse vid bedömandet av frågan om giltigheten av äganderättsförbehåll rörande föremål, som tillförts fastigheten, en fråga som beredningen upptar i ett senare avsnitt.

I andra fall möter enligt beredningen inte några betänkligheter av nys angivet slag. Om en byggnad förses med inredning exempelvis av en hyresgäst, är det vanligen fråga om föremål av mindre värdefull beskaffenhet. Om en hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren åtagit sig att bekosta något, som skall vara kvar för framtiden, måste detta merendels anses ha överlåtit till fastighetsägaren. När det inte gäller bara inredning utan hel byggnad kan visserligen det ekonomiska värdet vara stort. I regel är det emellertid då fråga om s. k. överloppshus, som uppförts av en arrendator eller därmed likställd brukare, och förekomsten av sådan byggnad torde i regel inte påverka kreditgivningen. I det fall, som nu åsyftas, synes enligt beredningens mening avsaknad av tillhörsegenskap inte behöva föranleda några allvarliga risker för fastighetskrediten eller i övrigt vålla några olägenheter av betydelse. Det har inte heller gjorts gällande, att den begränsade möjlighet som enligt gällande lag föreligger att tillskapa s. k. skentillbehör, i praktiken gett upphov till några egentliga missförhållanden. Det skulle också otvivelaktigt strida mot gängse rättsuppfattning att låta byggnader på annans mark och föremål, som infogats i annans byggnad, få karaktär av tillbehör.

I anledning av ett påpekande om möjligheten att genom inskrivning i fastighetsbok tillgodose publicitetsintresset anmärker beredningen att exempel härpå finns i utländsk rätt. Beredningen anser emellertid vissa hinder föreligga mot en sådan lösning också i svensk rätt. Det är vanligt att hyresgäster och andra nyttjanderättshavare tillför byggnader föremål av sådan beskaffenhet som det här är fråga om, och den föreslagna regeln skulle därför medföra praktiska besvärligheter. Nyttjanderättshavare skulle också kunna tillfogas rättsförluster till följd av bristande kännedom om ett sådant formalitetskrav. Fastän beredningen sålunda inte vill förorda någon publiceringsåtgärd av antytt innehåll anser den ett stadgande som svarar mot den ifrågavarande regeln i 1895 års lag inte kunna undvaras. Den nuvarande regeln anses emellertid, som redan framhållits, inte ge tillräcklig ledning åt rättstillämpningen. Det har synts beredningen lämpligt att söka direkt känneteckna de fall, som skall inrymmas under det ifrågavarande stadgandet. Ett föremål skall enligt beredningens förslag inte ha tillhörskaraktär, om det tillförts fastigheten av en nyttjanderättshavare eller annan, som inte är fastighetens ägare, och den sistnämnde inte förvärvat föremålet. Såsom praktiska exempel på vad som avses härmed nämns, att en hyresgäst anskaffat en korkmatta till sin

lägenhet eller att en arrendator uppfört ett s. k. överloppshus. Om en byggnad sålunda inte utgör tillbehör till fastigheten, blir dess inredning och andra sådana föremål likaledes lös egendom.

Det föreslagna stadgandet avses vara tillämpligt inte blott då det är en nyttjanderättshavare som tillfört fastigheten något föremål. Bestämmelsen skall gälla också i fall då den som vidtagit åtgärden varit någon annan, blott inte fastighetens ägare. I första hand träffar regeln sådana fall, då ett annat rättsförhållande än nyttjanderätt ligger till grund för åtgärden. Beredningen nämner som exempel en födorådstagare, som anskaffat en kamin till sin i födorådet ingående bostad, eller ett elektricitetsverk, som uppsatt mätarapparater i en fastighet. Dessutom skall stadgandet omfatta de fall då föremål tillförts en fastighet utan stöd av något rättsförhållande. Beredningen ifrågasätter själv om regeln härvidlag går för långt. Måhända borde ett föremål i stället få tillbehörskaraktär när den som anbragt det i en fastighet inte kan åberopa någon rättsgrund härför. Eftersom en sådan ordning lätt skulle kunna leda till otillfredsställande resultat, särskilt om föremålet hade stort värde, har beredningen låtit stadgandet omfatta också det nu anförda fallet.

Maskiner och vissa andra föremål kan ha ställts till förfogande även genom uthyrning — ev. genom s. k. leasing-kontrakt. Om den som hyrt ett sådant föremål är en nyttjanderättshavare eller eljest någon annan än fastighetsägaren är det utan vidare klart, att föremålet med beredningens regel inte utgör tillbehör till fastigheten. Är det däremot fastighetsägaren själv som hyrt föremålet blir frågan mer invecklad. Stundom måste det anses vara uthyraren, som tillfört fastigheten föremålet, och detta kan då inte bli tillbehör. Så är enligt beredningens uppfattning fallet när föremålet tillförts fastigheten i uthyrarens intresse. Ett exempel härpå utgör mätarapparater, som mot hyra installeras av ett elektricitetsverk. I regel förhys dock föremålen i fastighetsägarens eget intresse, och det måste då anses vara denne, som försett fastigheten med föremålet. Beredningen framhåller att av det föreslagna stadgandets avfattning framgår att föremålet i dylikt fall får karaktär av tillbehör varvid uthyrarens äganderätt går förlorad, något som sammanhänger med den ståndpunkt som beredningen intagit till frågan om giltighet av äganderättsförbehåll.

Verkan av äganderättsförbehåll. I ett särskilt avsnitt uppehåller sig beredningen närmare vid de problem, som uppstår beträffande föremål vilka överlåts till fastighetsägaren under äganderättsförbehåll. Beredningen påpekar att det, när försäljning sker mot avbetalning eller eljest på kredit, är synnerligen vanligt att säljaren skaffar sig säkerhet på detta sätt. Om ett föremål, som sålts på sådant villkor, tillförs en byggnad uppkommer frågan, om föremålet kan få karaktär av tillbehör, såvida övriga förutsätt-

ningar härför föreligger. Detta skulle betyda, att äganderättsförbehållet förlorar sin verkan mot tredje man, eftersom tillbehörsegenskapen innebär att en särskild sakrätt inte får göras gällande enbart i tillbehöret.

Beredningen erinrar om den utveckling som skett i rättspraxis och framhåller att äganderättsförbehåll beträffande fastighetstillbehör enligt gällande rätt visserligen anses giltiga mot den ursprunglige fastighetsägaren personligen men däremot inte mot ny ägare, som köpt fastigheten på exekutiv auktion, eller mot fastighetsägarens konkursbo.

Frågan om verkan av äganderättsförbehåll anses av beredningen vara ett av de praktiskt mest betydelsefulla spörsmålen rörande tillbehör till fastighet. Enligt beredningens mening blir dock beträffande den maskinella utrustningen i fabriker och därmed jämförliga lokaler frågan av mindre vikt än tidigare, om tillbehörskretsen begränsas på det sätt beredningen föreslagit. Att äganderättsförbehåll i praxis inte tillerkänts verkan mot tredje man anses grundat på starka sakliga skäl. I regel har det sålunda varit fråga om värmeledningar, hissar, sanitetsanläggningar och sådana föremål, vilka levererats på kredit under förbehåll, att leverantörens äganderätt till föremålen skulle bibehållas till dess han erhållit full betalning. Om sådana förbehåll skulle respekteras kunde en leverantör kanske efter lång tid och sedan fastigheten gått genom flera händer återta mycket viktiga inredningsföremål. En sådan möjlighet skulle innebära betydande faror både för fastighetskrediten och för omsättningen på fastighetsmarknaden. Nackdelarna skulle bli särskilt påtagliga för inteckningshavare, som erhållit inteckningar efter föremålets införlivande med fastigheten, men även för innehavare av äldre inteckningar kunde förbehållet lända till förfång, exempelvis då tillbehör skulle avlägsnas och detta medförde skadegörelse på byggnaden. Stora olägenheter skulle också kunna uppkomma för hyresgäster i de fastigheter, där äganderättsförbehåll gjordes gällande. Beredningen menar att de rättsliga möjligheter att inskrida, som står inteckningshavare och vissa andra intressenter till buds, säkerligen inte ger dem tillräckligt praktiska och snabba reaktionsmedel mot sådana risker. Dessutom skulle det från ekonomisk synpunkt i regel medföra större eller mindre värdeförstörelse att skilja inredningen från fastigheten.

Enligt beredningens uppfattning är leverantörernas intresse i första hand att få kreditsäkerhet. Först i andra hand är det fråga om en önskan att återfå föremålen. I den mån det kan anses påkallat att bereda leverantörerna en särställning i förhållande till andra borgenärer, synes det beredningen olämpligt att denna får karaktären av en rätt att bortföra delar av vad som hör till fast egendom.

Den ståndpunkt till vilken rättspraxis kommit bör enligt beredningens mening inte överges. Tvärtom ifrågasätts huruvida man inte bör gå ett steg vidare. De av beredningen angivna skälen för den sedvanerättsliga regeln att äganderättsförbehåll saknar verkan mot tredje man anses i stort sett

också tala för en utvidgning av denna verkan, så att äganderättsförbehållen fränkänns gillighet även i förhållande till den avtalslutande fastighetsägaren. Om så sker, skulle det över huvud taget inte finnas någon användning för äganderättsförbehåll på detta område, och därmed skulle vissa mindre lämpliga konsekvenser av den nuvarande ordningen undanröjas. Rättsläget är för närvarande alltför mycket beroende av den snabbhet med vilken den ene eller andre intressenten kan framkalla olika rättsliga eller faktiska åtgärder. Beredningen föreslår därför att, när föremålet överlåts under äganderättsförbehåll, detta skall sakna verkan, om föremålet tillförs fastigheten på sådant sätt att det blir tillbehör till denna. På samma sätt som äganderättsförbehåll behandlas — efter förebild i lagen om avbetalningsköp — villkor att överlåtaren skall äga rätt att återta föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad honom åligger. Beredningen avser att regeln skall gälla inte blott när det är ett köp av tillbehörsföremål, som skett under äganderättsförbehåll, utan även då ett sådant förbehåll gjorts vid annan överlåtelse t. ex. vid gåva. Att regeln inte bör kunna kringgås genom att rättshandlingen får formen av ett hyresavtal anses uppenbart.

Separat överlåtelse av fastighetstillbehör. Tillbehörsegenskapen bör enligt beredningens mening inte utgöra hinder för en fastighetsägare att avyttra ett föremål, som utgör tillbehör. Ett avtal härom måste självfallet tillerkännas bindande verkan kontrahenterna emellan, och fastighetsägaren skall alltså till följd av avtalet vara pliktig att med föremålet vidtaga sådan åtgärd, att dess tillbehörsegenskap upphör och det erhåller rättslig självständighet. Föremålet skall sålunda enligt beredningens uppfattning i förhållande till fastigheten bringas i ett läge, som inte uppfyller de legala förutsättningarna för tillbehörsegenskap. Är tillbehörsegenskapen grundad på ett rent mekaniskt samband mellan föremålet och fastigheten åstadkommes förändringen genom att detta samband avklippas. Det fysiska avskiljandet blir dock inte alltid avgörande. Ett rent tillfälligt bortflyttande av ett tillbehör exempelvis för reparation bör sålunda — liksom enligt gällande rätt — inte medföra att föremålet i rättsligt hänseende får annan karaktär än tidigare. Om tillbehörsegenskapen väsentligen grundas på ändamåls-gemenskap åstadkommes förändringen vanligen därigenom att föremålet flyttas så att det inte längre kan tjäna det ursprungliga ändamålet. Beredningen menar dock att det inte torde vara erforderligt att föremålet helt avlägsnas från fastigheten. Som exempel nämns ett badkar som flyttats från badrummet till annan lokal i fastigheten. Här anser beredningen själva förflyttningen av karet tillräckligt utmärka att detta ej längre utgör tillbehör till fastigheten.

I överensstämmelse med vad sålunda utvecklats rörande tillbehörsbegreppet föreslår beredningen ett stadgande av innehåll att överlåtelse av före-

mål, som utgör tillbehör till fastighet, inte blir gällande mot tredje man, utan att föremålet så skiljs från fastigheten, att det inte längre är att anse som tillbehör till denna. Stadgandet anses kunna analogivis tillämpas på annan rättshandling än överlåtelse, exempelvis testamente och arvskifte, när detta i något fall ter sig naturligt och rimligt.

För det föreslagna stadgandets tillämplighet fordras inte att tredje man vid det konkurrerande rättsförvärvet varit i god tro. Att tredje man ägt eller bort äga kännedom om att ett visst tillbehör till fastigheten överlåtits, synes nämligen inte få verka därhän, att föremålet förlorar sin egenskap av tillbehör. Vad som i ett givet ögonblick skall utgöra det objekt för rättigheter, som avses med begreppet fastighet, kan inte få vara beroende av subjektiva omständigheter. Ett visst föremål skall inte samtidigt kunna utgöra tillbehör, när det gäller en konkurrerande rättsförvärvare i god tro, och bedömas som självständigt föremål, såvitt angår konkurrent som är i ond tro.

Beredningens förslag innehåller ingen motsvarighet till bestämmelserna i 5 § 1895 års lag, varigenom vissa äldre sakrättstyper hänförs till fast egendom. Frälseränta har redan avvecklats. De övriga kategorierna förutsätts bli behandlade i övergångsbestämmelsen till nya jordabalken.

Beträffande fast egendom och vad därtill hör innehåller 1960 års förslag såvitt nu är i fråga endast smärre ändringar i förhållande till 1947 års förslag. En särskild redovisning av nyheterna i 1960 års förslag torde i detta sammanhang behövas endast såvitt avser den grundläggande bestämningen av begreppet fast egendom.

I 1960 års förslag sägs fast egendom vara endast själva jorden. Till jorden är enligt beredningen uppenbarligen att hänföra inte blott själva jordytan utan även träd och andra växter. Frågan om vad som därutöver är att anse som tillbehör torde emellertid uppkomma först då viss del av jordytan gjorts till föremål för fastighetsbildning. Tillbehörsbegreppet bör därför rättsligt anknyta till den sålunda bildade fastigheten. Av denna anledning har i förslaget inte upptagits någon motsvarighet till bestämmelsen i 1947 års förslag, att fast egendom är, förutom jord, även vad därtill hör.

Lagberedningens förslag år 1960 torde få fogas som *bilaga 1* vid protokollet i detta ärende.

IV. Remissyttranden över lagberedningens förslag

I yttrandena var det i huvudsak regleringen av tillbehörskretsen till fabriker och andra industribyggnader, som föranledde uttalanden. Bestämmelserna i övrigt lämnades med några få undantag utan erinran.

Vad till en början angår kretsen av tillbehör till byggnad i allmänhet uttalade *sparbanksinspektionen*, *stadshypotekskassan* och *bostadskreditkassan* sin tillfredsställelse med beredningens tillbehörbestämning, såvitt avsåg bostäder och affärslokaler. Förslaget ansågs närmast innebära en förstärkning av panträttsunderlaget.

I fråga om bestämningen av begreppet *industritillbehör* framkallade beredningens förslag däremot mer eller mindre kritiska uttalanden från samtliga remissinstanser som uttalade sig beträffande bestämmelserna i kapitlet. Kritiken tog framför allt fasta på att maskinbeståndet, som enligt förslaget skulle förvandlas till lös egendom, i fortsättningen inte i samma utsträckning som hittills skulle kunna utnyttjas för kreditändamål. Detta sammanhänge enligt remissinstansernas uppfattning med att förlagsinteckningen enligt gällande rätt inte hade tillräckligt kreditvärde. Flera remissinstanser ifrågasatte om inte gränsdragningsspörsmålet borde prövas i samband med frågan om en reform av förlagsinteckningsinstitutet.

Den föreslagna regleringens stora ekonomiska betydelse underströks i många yttranden. *Bank- och fondinspektionen* uttalade bl. a.

Om man beaktar, att i dagens läge industriföretagens fasta maskinbestånd här i landet säkerligen har ett värde som uppgår till miljardbelopp och praktiskt taget i hela sin omfattning utgör säkerhet för fastighetsinteckning, inses utan vidare hur omfattande de ekonomiska konsekvenserna av den föreslagna regeln skulle bli. Inspektionen anser utslutet, att förslaget i denna del skulle kunna genomföras utan att de ekonomiska konsekvenserna närmare undersökes. I samband därmed bör förlagsinteckningsinstitutet ges en ny utformning, innebärande bl. a. att förlagsinteckning i olikhet med vad för närvarande gäller under vissa förutsättningar förenas med verklig panträtt. Utredning om institutet pågår, men oavsett vilka de resultat blir vartill denna utredning kan leda, torde inte kunna ifrågasättas, att en ändring av nu gällande rätt skall ges tillbakaverkande kraft, och eftersom fastighetsinteckningar ligger som säkerhet för många långa industriobligationslån skulle det dröja decennier innan de nya bestämmelserna vunnit tillämpning över hela linjen.

Det som främst väglett lagstiftaren vid uppställandet av den alltjämt gällande regeln i 1895 års lag hade enligt inspektionen varit syftet att bringa det stora värde, som maskinerna utgör, under fastighetsinteckningens oh-

jekt. Själva byggnaden var ofta att anse blott som en yttre ram för maskinerna, vilka då representerade industrifastighetens huvudsakliga värde. Inspektionen ansåg att en undersökning bort göras om man inte kunnat finna någon utväg för bibehållandet av den fasta maskinparken som objekt för fastighetsin-teckning.

Försäkringsbolagens riksförbund ansåg det vara en ofrånkomlig förutsättning för att de nya reglerna skulle kunna accepteras, att förlagsin-teckningsinstitutet dessförinnan utbyggdes och effektiviserades. Det kunde exempelvis inte längre anses tillfredsställande att förlagsin-teckningen var konstruerad enbart som en förmånsrätt i konkurs.

Bankföreningen uppehöll sig vid lämpligheten i och för sig av den föreslagna gränsen mellan fast och lös egendom beträffande industritillbehör. Föreningen medgav visserligen att gränsen enligt förslaget skulle bli klarare än den gällande gränsen som blivit föråldrad genom den tekniska utvecklingen men ifrågasatte, om inte även de nya stadgandena i åtskilliga fall kunde komma att ge upphov till svåra gränsdragningsproblem och fortsatte.

Utrustning av sådant slag att dess användning normalt ej är begränsad till viss industri, t. ex. ett fläktmaskineri, kan i det särskilda fallet ha dimensionerats och i övrigt ha utformats direkt för att passa för den speciella verksamhet som bedrivits i byggnaden fram till det ögonblick då försäljning av denna för annat ändamål blir aktuell. Frågan huruvida fläktmaskineriet skall omfattas av försäljningen eller betraktas som lös egendom synes då kunna bli mycket svårbedömd. Avsevärda tolkningssvårigheter uppstår också i sådana fall, då ett hus blott utgör ett »skal» kring en stor maskin eller cisternanläggning. Möjligt är att anläggningen då inte skall betraktas som något, varmed huset »blivit försett» men att den i stället skall anses vara sådan »annan byggnad» som omförmäles i första paragrafen i kapitlet. Huruvida så är fallet eller om anläggningen skall hänfö-ras till lös egendom framgår icke av lagberedningens motiv.

Även i andra yttranden upptogs liknande tillämpningsproblem. *Försäkringsbolagens riksförbund* fann sålunda att fall kunde uppkomma, där lagtexten inte gav tillräcklig ledning och ansåg därför ett förtydligande åtminstone i motiven påkallat. Som exempel nämndes, att lagtexten snarast innebar att turbiner och annat maskineri i ett kraftverk inte skulle utgöra tillbehör till fastigheten, eftersom detta maskineris användning »var begränsad till viss industri eller verksamhetsgren». Förbundet förmodade, att detta inte kunde vara lagberedningens avsikt. *Vattenkraftföreningen* påtalade frågans stora betydelse för kraftverkens del och uppgav, att värdet av de fasta maskinerna i ett medelstort kraftverk med egen dammbyggnad kunde uppgå till cirka 40 % av kraftverkets värde.

Såsom exempel på fall där maskiner var det primära och byggnaden det sekundära från kredit-säkerhetssynpunkt nämnde *Östergötlands och Södermanlands handelskammare* industribyggnader som inrymmer moderna ma-

skiner för tillverkning av papper och papp samt de anläggningar, som var under uppförande för Oxelösunds Jernverk. Handelskammaren anförde vidare.

Handelskammaren är icke övertygad om att den väsentliga inskränkning beredningen föreslår i tillbehörsbegreppet är en lämplig lösning. Man splittar i alltför hög grad upp tillgångarna i fasta och lösa utan att därvid hänsyn toges till den naturliga ekonomiska samhörigheten. Denna inställning synes inte riktigt stå i samklang med de möjligheter att av flera fastigheter på ekonomiska grunder bilda en enhet, som samtidigt föreslås. Kammaren skulle hellre se en utvidgning än en inskränkning av tillbehörsbegreppet. Det väsentliga bör vara — liksom beträffande nycklar, dörrar och fönster etc. — huruvida maskinen eller utrustningen anskaffats för stadigvarande bruk i byggnaden.

V. Jordabalksutredningens förslag om industritillbehör

I direktiven för jordabalksutredningens verksamhet uttalades bl. a., att en omprövning av lagberedningens förslag framstod som påkallad i vad avsåg bestämmelserna om vad som skulle räknas som tillbehör till fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet, dvs. beträffande industritillbehör. Det påpekades i direktiven att lagberedningens förslag innebar en kraftig inskränkning av begreppet fabrikstillbehör. I flera remissvar hade uttalats oro inför en dylik reform, som skulle medföra en avsevärd förträngning av de för industrien tillgängliga pantobjekten i fast egendom. Dessa invändningar syntes inte vara helt oberättigade. Översynen av jordabalksförslaget borde därför beröra även frågan, huruvida inte den i och för sig önskvärda moderniseringen av gällande tillbehörsregler kunde ske utan att de sålunda påvisade olägenheterna uppkom.

Kretsen av industritillbehör. Jordabalksutredningen erinrar inledningsvis om de tolkningsproblem, som gällande industritillbehörsbegrepp vållat, och om lagberedningens överväganden till lösning av problemen. Enligt utredningens uppfattning önskade lagberedningen genom en ny bestämning av industritillbehörsbegreppet inte blott ge kretsen av tillbehör klarare konturer utan också begränsa denna till föremål med sådana allmängiltiga och stadigvarande värden, som borde anses utmärka fastighetselementen. Kritiken mot beredningens reformprogram kom främst att avse två förhållanden. Förslaget skulle när det gällde minskningen av industriens förmögenhetsmassa i fast egendom komma att visa sig synnerligen radikalt i praktiken. Våldiga värden skulle omrubriceras från fast till lös egendom. Verkingarna av gränsförskjutningen skulle bli särskilt ödesdigra med hänsyn till att de ifrågavarande maskinerna i sin nya egenskap av lös egendom inte skulle kunna begagnas såsom kreditunderlag ens tillnärmelsevis i samma utsträckning som om de ingått bland fastighetstillbehören.

Utredningen redogör närmare för bristerna i det nuvarande förlagsintekningsinstitutet och erinrar om den översyn av lagstiftningen, som förlagsintekningskommittén vid tiden för jordabalksutredningens arbete bedrev. Utredningen nämner att kommitténs uppgift inbegripit en granskning av möjligheten att ge förlagsintekningen ett större kreditvärde. Att kommitténs uppdrag var besvärligt låg enligt utredningen i öppen dag, och även med de mest långtgående anspråk på kommitténs blivande förslag ansåg sig utredningen inte kunna förvänta att förlagsintekningen skulle få ett värde, som blev jämförbart med fastighetspanträtten. Jordabalksutredning-

en betonar, att den i sin befattning med problemaliken kring industritillbehören inte ansett sig kunna göra några överväganden från en förhandsbedömning av de slutliga reformresultaten i fråga om förlagsintekningsinstitutet. Utredningen anser sig därför inte kunna undandra sig att söka nå fram till en annan lösning än den lagberedningen förordat rörande gränsen mellan fast och lös egendom på denna punkt.

Jordabalksutredningen framhåller härefter att om lagberedningens tillbehörsbestämning kunde anses representera en i och för sig oklanderlig logisk bedömning, man måhända borde uppställa den som principiellt gällande norm men medge, att tillbehörskretsen i det enskilda fallet fick en utvidgad innebörd. Efter att närmare ha berört vissa utländska förebilder — närmast i norsk och schweizisk rätt — anser sig utredningen emellertid höra avstå från att lansera en sådan ordning. Detta sägs delvis bero därpå att en in-casu-utvidgning skulle föranleda en ytterligare belastning på inskrivningsmyndigheten, vilket utredningen finner direkt otillfredsställande. Det avgörande skälet mot ett sådant regelsystem anges dock vara tvivel på hållbarheten i de grundläggande resonemangen bakom beredningens förslag till tillbehörskrets. Lagberedningen hade ansett att fabriksfastigheter för kreditgivaren hittills framstått som ganska osäkra pantobjekt. Fabriksfastigheten företrädde inte i samma utsträckning som annan fast egendom ensartade värdeelement. Bedömningen försvårades av den ovisshetsfaktor, som bestod i att ofta betydande delar av fastighetens värdeinnehåll utgjordes av ytterst särpräglade maskinuppsättningar, brukbara enbart inom en mycket speciell bransch. Lagberedningen menade att med dess gränsdragning fabriksfastighet borde bli jämställd med annan fastighet.

Utredningen anser sig i och för sig inte ha något att invända mot lagberedningens betonande av det eftersträvansvärda i att elementen i den fasta egendomen överlag skall äga pålitliga värden. Utredningen vitsordar också att man med begreppet fast egendom förbinder föreställningen om en viss allmängiltig och stadigvarande värdestruktur. Lika klart är emellertid, menar utredningen, att det tidlösa och allmängiltiga värdeinnehållet hos den fasta egendomen mer reellt betraktat är knutet enbart till grunden som sådan. De tillgångar, som utgörs av byggnader och andra anläggningar, representerar oundvikligen mera tids- och branschbetingade värden. Särskilt värdena på industrifastigheter influeras i hög grad av den verksamhet, som bedrivs där för tillfället, och av de förutsättningar för verksamheten, som för tillfället råder. Att från tillbehörskretsen utmönstra sådant som inte förkroppsligar den eftersträvade värdestabiliteten ställer sig därför mycket svårt. Utredningen påpekar att lagberedningen fann sig föranlåten gå mycket långt innan den nådde till element av acceptabel pålitlighetsgrad. På grundval av studier av fastighetsförhållanden vid olika industriella verksamhetsgrenar hävdas, att lagberedningen för att förverkliga sin målsättning borde ha gått ännu längre i sovringen av tillbehör. I betydande ut-

sträckning anser sig utredningen sålunda ha konstaterat, att inte ens fabriksbyggnaderna som sådana skulle kunna tas i anspråk för annan industriell drift än den för vilken de uppförts. Sammanfattningsvis framhålls beträffande lagberedningens gränsdragning, att den i praktiken inte synes svara mot den åtskillnad mellan typiska och otypiska fastighetselement, som lagberedningen trevat efter. Det anförda berättigar enligt utredningens mening påståendet, att en åtskillnad av nyssnämnda slag inte gärna kan få vara ledfyren vid bestämmandet av tillbehörskretsen i fråga om fastighet där industriell verksamhet drivs. Den strikt logiska konsekvensen skulle såsom antytts bara kunna bli ett nästan totalt negerande av tillbehörsbegreppet.

De skilda alternativ, som stod lagberedningen till buds när den hade att ta ställning till tillbehörsfrågan, var enligt utredningens mening tre. Beredningen kunde ha stannat för en tillbehörskrets ungefär motsvarande den i 1895 års lag men angiven i termer, som var avpassade efter moderna begrepp. En annan möjlighet var uppenbarligen att förverkliga tanken på en extensiv tillbehörsbestämning. Slutligen fanns den linje man valde, nämligen att inskränka tillbehörskategorien. Utredningen förklarar att en reform av sistnämnda slag över huvud taget inte ligger i syftlinjen för dess egen verksamhet. Såväl lagberedningens förslag som varje annat projekt med inskränkande effekt måste förklaras sakna intresse för utredningen. Eftersom utredningen inte ens vill tänka sig en restriktiv reglering som principiell grundval i det liberalare system, som den är uppfordrad att söka utarbeta, skulle således av de tre skisserade reformriktningarna endast de båda först utpekade kunna övervägas i förevarande läge.

Till en början diskuteras möjligheten att bygga en nöjaktig tillbehörsbestämning på ungefär samma grundval som de nuvarande reglerna. Här konstateras, att bestämmelsen, att maskinen eller redskapet för sin användning skall kräva och jämväl vila på fast från grunden berett underlag för att räknas som tillbehör, måste ersättas med andra rekvisit som på ett mera ändamålsenligt och klart sätt åstadkommer den erforderliga differentieringen. En sådan uppgift är enligt utredningens mening mycket brydsam. Efter vad utredningen upplyser skall lagberedningen ha övervägt en lösning enligt vilken maskiner skulle vara tillbehör, såvida de inte kunde löstagas utan väsentlig skadegörelse. En gränsdragning efter detta mönster skulle emellertid troligen bli ännu mindre entydig än den nuvarande. Ej heller någon annan jämförbar metod för att dra den ifrågasvarande gränsen uppfyller enligt utredningens uppfattning berättigade krav på tydlighet.

För utredningen återstår då att pröva alternativet att låta tillbehörskretsen få en mycket vidsträckt räckvidd. Utredningen erinrar här om att tanken var aktuell redan under förarbetena till gällande lagstiftning. Som argument för att samtliga inventarier, som används i fabriksrörelse, borde

räknas som tillbehör hade nya lagberedningen då anfört bl. a. följande. Med en tillbehörsbestämning av detta slag skulle en värdefull enkelhet i lagstiftningen uppnås. Bara undantagsvis skulle det bli svårt att avgöra, huruvida befintliga maskiner verkligen begagnades i fabriksrörelsen och fordrades för att driva denna. I regel skulle rekvisitet vara uppfyllt i fråga om samtliga maskiner. Tillika var det en fördel, att man i väsentlig mån skulle kunna undvika de oegentliga konsekvenser, som alltid måste uppstå, om det mekaniska sambandet mellan huvudsak och bisak lades till grund för gränsdragningen. Många gånger berodde det på fabriksägarens gottfinnande eller annan tillfällig orsak, om ett mekaniskt samband skapades. Dessutom skulle man i en exekutiv situation mestadels erhålla högre ersättning för maskinerna om de hörde ihop med byggnaden än om de utgjorde lösören.

Nya lagberedningen hade emellertid också påtalat vissa avigsidor, som skulle vara förenade med ett extensivt tillbehörsbegrepp. Om lagstiftningen fördes i den skisserade riktningen skulle alla i fabriksrörelsen använda maskiner, av vad slag och hur lätt flyttbara de än var, räknas som tillbehör. En sådan åtgärd stred i hög grad mot gängse rättsuppfattning och skulle medföra betänkliga rubbningar i bestående rättsförhållanden. Vissa modifieringar av tillbehörsprincipen skulle trots allt bli ofrånkomliga av praktiska skäl. Sålunda skulle man förmodligen tvingas göra förbehåll för s. k. handverktyg. Sådana modifieringar skulle ånyo öppna fältet för tolknings tvister.

I anslutning till vad utredningen sålunda uttalat om tidigare överväganden om ett markant extensivt tillbehörsalternativ granskas närmare räckvidden av tillbehörsbegreppet inom några utländska rättssystem. Här om må hänvisas till utredningens betänkande s. 245. Granskningen anses ge vissa argument till förmån för en avsevärd utvidgning av begreppet industritillbehör.

Vid ett närmare övervägande av de förhållanden, som talar för en mycket *extensiv avgränsning av industritillbehörsbegreppet* framhåller utredningen att en sådan avgränsning skulle komma att motsvara i stort sett samma bestämning som diskuterades inom nya lagberedningen. Kravet på yttre samband skulle frånfallas, och av relevant betydelse skulle vara endast den s. k. inre samhörigheten mellan verksamhetens ändamålsinriktning och inventarierna eller maskinerna. När det herefter gäller att framhäva företrädena hos en extensiv begreppsbestämning återopas huvudsakligen samma argument som nya lagberedningen angav. Såsom den mest väsentliga landvinningen pekar utredningen på reformens materiella huvudeffekt, nämligen att begreppsbestämningen inte skulle splittra vad som reellt utgör en organisk helhet eller med andra ord vad som sammanbinds av den inre samhörigheten. Enligt utredningen ligger det i öppen dag vilket värde detta skulle ha i panträttsligt avseende. Helheten måste anses repre-

sentera ett större värde än summan av komponenterna. Företagna fabriksbesiktningar hade skapat klarhet om i vilken hög grad verkligheten lämnar belägg för de slutsatser, som sålunda dragits. Här understryker utredningen, att observationerna beträffande den inre samhörigheten mellan de element, som är länkar i verksamheten på en industrifastighet, och beträffande fastighetsvärdets beroende av att samhörigheten vidmakthålls, inte hänför sig blott till en mer kvalificerad krets av industriinventarier. Alla element i industriutrustningen, i princip också helt ringa föremål, inbegrips under uttalandena.

En definition som till industritillbehören sammanför alla maskiner och andra inventarier med användning i den industriella verksamheten måste, främhåller utredningen, uppenbarligen leda till att en mängd i bokstavig mening lösa (mobila) redskap kommer att ingå i tillbehörskretsen. Inte minst denna konsekvens kan vid ett traditionellt betraktande få projektet att te sig djärvt, kanske t. o. m. betänkligt. Uppgivandet av varje krav på fast anknytning kunde tyckas försätta kreditgivaren-panthavaren i en mycket vanskelig position. I värsta fall kunde han befara, att det mobila inventariebeståndet plötsligt bortfördes från fastigheten och därmed undandrogs honom som kreditsäkerhet. En plötslig reduktion av tillbehörsbeståndet kan emellertid tänkas även mot bakgrund av gällande regler. Enda skillnaden i förutsättningar är att lösgörandet av maskiner med fast anknytning erbjuder större fysiska ansträngningar. Utredningen vitsordar emellertid, att risken för bortföring ter sig större, när även lätt flyttbara föremål hänförs till kretsen av tillbehör. Som garantier mot missbruk av sådan art tänker sig utredningen därför vissa skyddsbestämmelser. Ett bortfall av enstaka föremål skulle emellertid mera sällan allvarligt försämra kreditgivarens position. Den som ger lån mot panträtt i en fabriksfastighet verkställer knappast sina säkerhetskalkyler på basis av en individuell värdering av varje enskild maskin eller utrustningsdetalj i övrigt. I den mån en värdering av inventarierna över huvud taget tillmäts någon vikt för kreditengagemanget torde kreditgivaren endast göra en generell överslagsberäkning av vad inventarierna betyder för fastighetens totalvärde. Efter vissa närmare överväganden kring det mobila inslaget i tillbehörsbeståndet och därmed förenade risker framhåller utredningen att det mest relevanta intresset synes vara, att fastighetsbegreppet och därigenom fastighetspanträtten omsluter alla slags inventarieelement, som bidrager till produktionsutfallet. Det måste erkännas vara ett faromoment, att till följd av denna vida gränsdragning, som också innesluter mobila ting, föremål lätt skulle kunna hamna utanför kreditgivarens räckvidd, men detta anses av utredningen ha relativt sett underordnad betydelse.

Att egendom, som bildar en organisk enhet, får sammanhållas som sådan också när den begagnas som kreditsäkerhet utgör enligt utredningen under alla betingelser en värdefull konsekvens av övergången till ett utvidgat till-

behörsgrepp. Möjligheten att erbjuda kreditgivaren den i alla avseenden kompletta industriegendomen såsom ett integrerat pantobjekt frigör ett s. k. komplexöverbärde. Med tanke på de förut berörda bristerna i svensk rätt, när det gäller att såsom kreditsäkerhet nyttiggöra lös egendom, blir enligt utredningens mening den materiella vinsten av reformprojektet ännu mycket mera accentuerad. Fastighetspanträtten skulle i industrisammanhang träda i stället för den mindre fullvärdiga förlagsinteckningen såvitt angår maskiner och andra inventarier, med andra ord beträffande samtliga anläggningstillgångar. I fråga om industriell rörelse skulle förlagsinteckningen begränsas till att avse råvaror och tillverkningsprodukter på olika stadier. Det borde hälsas med stor tillfredsställelse att tillbehörsreformen i fråga om fabriksutrustning utanför det hittillsvarande fastighetsbegreppet kunde bli ett svar på det angelägna önskemålet om bättre förutsättningar för ett exploaterande av kreditvärdet.

Utredningen är medveten om att tillbehörsreformen naturligtvis inte kan avlägsna de kreditproblem, som är förbundna med industriell verksamhet på ofri grund. För dessa fall är det alltså en viktig uppgift att stärka förlagsinteckningen. Att objektet för förlagsinteckningen i industriegendom får varierande gränser alltefter som den industriella rörelsen bedrivs på industriidkarens egen mark eller på annans grund kan väl i och för sig anses beklagligt, men variationer i objektsbestämningen kan redan nu förekomma.

Efter en ytterligare utblick på vissa utländska rättssystem framhåller utredningen, att det normala anknytningsobjektet för maskiner och annan utrustning av mer kvalificerad tillbehörstyp synes vara själva fabriksbyggnaden, medan läget i fråga om övriga tillbehör är ett annat. Vill man utvidga tillbehörsgreppet, måste man häva inskränkningen till fabriksbyggnadstillbehör eller byggnadstillbehör över huvud taget. En inskränkning av ena eller andra stränghetsgraden skulle nämligen hindra realiserandet av reformsyftet. Kontorsmaskiner och övriga kontorsinventarier, som tjänar driften, ligger inom ramen för det tänkta tillbehörsgreppet, och hit hörande inventarier bör med samma berättigande inbegripas vare sig de finns i ett utrymme i själva fabriksbyggnaden eller i ett speciellt kontorshus. Ändå är det tydligt att införandet av likställdhet mellan kontorsbyggnader och fabriksbyggnad bara skulle lösa det mindre problemet. Det stora problemet hänför sig till hela mängden av maskiner och andra utrustnings-element, som inte har påtaglig anknytning till byggnad över huvud taget. Jordabalksutredningen anser det med hänsyn till det anförda lämpligast att räkna med ett direkt förhållande mellan samtliga tillbehör och fastigheten som sådan (grunden). I anslutning till att utredningen härefter närmare utvecklar vissa förtjänster med ett sådant förslag framhålls att vad gäller kontorsutrustning, som tjänar driften, denna dock kommer att inräknas bland industritillbehören endast

om den finns på den fastighet, där den industriella verksamheten drivs. Inventarier i kontorsbyggnad, som uppförts på separat fastighet, kan inte betraktas som industritillbehör i den mening som här avses. Inventarierna begagnas måhända även i sådant fall som instrument i den industriella verksamheten, men de används inte i industriell verksamhet på den fastighet där de finns, vilket måste uppställas såsom ett rekvisit för tillbehörsegenskapen enligt ett system, som låter fastigheten och inte den industriella verksamheten som sådan vara anknypningspunkten.

I annat sammanhang påpekar utredningen att en regel som knyter industritillbehören direkt till fastigheten inte tar sikte blott på fastigheter, som uteslutande används för industriändamål. Även fastigheter som delvis nyttjas för andra ändamål än rent industriella, kan ha industritillbehör. En jordbruksfastighet, på vilken fastighetsägaren utöver lantbruk driver en mindre industriell rörelse, får sålunda ett tillbehörsbestånd, som delvis bestäms enligt regeln om industritillbehör men i övrigt enligt vanliga normer.

Med hänsyn till det stora beståndet av mobila ting — mobila inte bara i den mening att de är flyttbara utan även i den betydelsen att de avsetts för en rörlig användning — konstaterar utredningen att man måste räkna med att vissa av föremålen delvis kan komma att begagnas utanför industrifastighetens område. Bestämningen måste därför göras så vid att den omfattar också det fall, att fastigheten så att säga utnyttjas såsom bas för det externa begagnandet av mobila föremål. Frågan i vilken utsträckning transportmedel bör ingå bland tillbehören är här central. Att man bör medta truckar och andra lastfordon med exklusiv användning inom fabrikslokalerna, inom fastighetens gränser eller, där flera fastigheter bildar ett sammanhängande industriområde, inom detta, anses oomtvistligt. Spörsmålet gäller egentligen transportmedel, som begagnas för transporter mellan fastigheten eller industriområdet och andra platser (externa transportmedel). Vid första konfrontationen framstår måhända, påpekar utredningen, tanken på att inbegripa de externa transportmedlen som en smula överraskande. Ifrågasvarande transportmedel kan långvarigt befinna sig borta från fastigheten och visionen av integrerande fastighetselement med så uttunnade band till grunden som i nu tecknade situationer, överensstämmer föga med hittillsvarande syn på fastighetstillbehören. Ändå anser utredningen att inte heller dessa yttringar av ett konsekvent helhetstänkande bör vara omöjliga att acceptera. Stöd härför finns i mycket närliggande länder. Det torde därför inte finnas några tvingande skäl att beträffande de externa transportmedlen göra ett generellt undantag från principen att hela den industriella utrustningen bör inbegripas i tillbehörskretsen. Den inre samhörigheten med övriga element i den organiska enheten är, påpekar utredningen, inte med nödvändighet mindre påtaglig, även om den yttre förbindelsen tidvis är obefintlig i fråga om transportmedlen. Till sa-

ken hör att ett uteslutande av de externa transportmedlen skulle skapa synnerligen besvärliga gränsdragningsproblem. Gång på gång skulle uppkomma spörsmål, huruvida man in casu hade att göra med ett transportmedel av sådant slag eller med ett transportmedel för internt bruk inom fastigheten eller industriområdet. Om man vill skilja de externa transportmedlen från industritillbehören skulle det logiska resultatet förmodligen bli att transportelementen uteslöts över huvud taget. Detta skulle innebära ett mycket otillfredsställande avsteg från huvudprincipen i förslaget. Från industritillbehörskretsen anses däremot böra uteslutas dels luftfartyg, som i särskild ordning kan bli objekt för in-teckning, dels sådana fartyg, som kan in-tecknas.

Utredningen erinrar om att nya lagberedningens tvekan inför ett extensivt industritillbehörsbegrepp främst hänförde sig till de s. k. handverktygen. Bakgrunden till nya lagberedningens obenägenhet att vilja tänka sig handverktygen inbegripna i tillbehörskretsen var, antar utredningen, det mycket mobila draget hos sådana föremål. Som argument till förmån för att handverktygen inte bör undantas gör sig dock de redan utvecklade synpunkterna beträffande mobila industrielement i allmänhet gällande. Utredningen hyser därför inga betänkligheter på detta område.

I och med att jordabalksutredningen uttalat sig mot en inskränkning i principen om en extensiv tillbehörskrets, har räckvidden av den tilltänkta bestämningen enligt utredningens mening blivit ännu mera precist utstakad. Till fastighet med industriell verksamhet skall utan undantag enligt utredningens förslag räknas all utrustning, som på fastigheten eller i anslutning till denna används i verksamheten. Utredningen anser sig visserligen därigenom ha frångått uppfattningen om fastighetsbegreppet såsom något absolut entydigt. Mera verklighetssinnat finner utredningen dock vara att erkänna ett nyanserat fastighetsbegrepp, som alltefter syftet med markexploateringen inrymmer varierande tillbehörsbestånd. Samma aspekt gör sig måhända gällande i fråga om andra fastighetstyper, såsom jordbruksfastigheter, fastigheter för affärs- och kontorsändamål samt bostadsfastigheter. En revision av gränsdragningen på nämnda områden anses emellertid ligga utanför uppdraget. Vad beträffar industrifastigheter hävdar utredningen däremot med bestämdhet, att det måste råda en flexibel uppfattning om vad som är fastighetsmässiga föremål. Det är naturligt, att strukturen hos den aktuella verksamheten får utvisa vilka av föremålen som har sådan karaktär. Detta betyder att till fastigheten blir att hänföra samtliga de med fastigheten såsom produktiv faktor förbundna elementen. Den på rent praktiska skäl stödda bedömningen, att som ett enda pantobjekt bör behandlas grunden jämte alla föremål på eller i anslutning till denna som tjäna den därpå bedrivna verksamheten, får i så fall sin direkta parallell i vad som blir slutsatsen av ett mera teoretiskt färgat resonemang om fastighetsbegreppets innebörd. Även på sistnämnda väg kommer

man fram till att i den fasta egendomen rimligen måste anses ingå hela den utrustning, som används i verksamheten.

Ett av utredningen särskilt uppmärksammat problem är det som sammanhänger med att ett företag driver industriverksamhet på flera registerfastigheter. Ett föremål av utpräglat mobil karaktär kan framstå som tillbehör till flera fastigheter samtidigt. Utredningen finner att man här behöver regler, som anvisar hur föremålen skall fördelas mellan fastigheterna. Ofta kan ett rättvist utslag härledas ur ett bedömande på vilken enskild fastighet föremålen normalt är stationerade. I begreppet stationering innefattas då förvaring, uppställning och belägenhet i allmänhet. Stundom kan emellertid frågan om vilken speciell enhet inom den industriella verksamheten som främst betjänas av föremålet erbjuda ett bättre underlag för bedömandet. Vägledning kan också hämtas därur, att ett föremål bokföringsmässigt inventarieförtecknats såsom tillhörande viss fastighet. Utredningen framhåller att den på detta sätt sökt stöd i anknytningsprincipen, oaktat anknytningen undantagsvis skulle behöva fastställas med hjälp av delvis artificiella bedömningsgrunder. Det möjligen närmast till hands liggande alternativet skulle nämligen vara att i resignationens tecken från tillbehörskretsen utsluta de föremål, som uppvisade en oklar anknytning. En sådan lösning avisas såsom onöjaktig.

Separat överlåtelse av industritillbehör. Med tanke på den stora tillit, som kreditgivaren hyser till fastighetspanten, är det enligt jordabalksutredningens mening viktigt att en utvidgning av begreppet fast egendom inte sker till priset av en reduktion av pantvärdet. En sådan reduktion skulle kunna bli ytterst försåtlig för kreditgivaren, men den skulle därjämte på längre sikt leda till en deklassering av fastighetspanten och omintetgöra syftemålet med den föreslagna reformen. Lagstiftaren ikläder sig ett slags garanti för att fastighetspanten även fortsättningsvis är förtjänt av det förtroende som den hittills åtnjutit. Vad beträffar det extensiva tillbehörsprojekt, som här diskuteras, antar utredningen att detta ansvar inte kan bli alltför betungande. Hur kategoriskt man än kan bemöta varje tal om att projektet innebär en försämring av fastighetspantens halt, är det likväl ofrånkomligt att den länkta bestämningen inbegriper element, som påfordrar vissa speciella anordningar till kreditgivarens fulla trygghet. Utredningen åsyftar här de mobila föremålen och är därmed inne på de skyddsåtgärder mot förskingring av dessa, som utredningen ställt i utsikt.

Ett av medlen att skapa den erforderliga tryggheten synes utredningen vara att under vissa förutsättningar låta föremålen tillgripas för kreditgivarens gottgörande också sedan de kommit ur fastighetsägarens ägo och besittning. Utredningen anför till en början följande.

Återigen kan det ha sitt intresse att anställa utblickar på de utländska rättssystemen; ett par av dessa innefattar mer eller mindre uttryckliga reg-

ler av ungefär den nyss angivna innebörden. Norsk lagstiftning har ett direkt stadgande i ämnet. Ut i § 4 i lov indeholdende forandringer i lovgivningen om pant foreskrives at panträtten (och därmed den tillbehörsegenkap som här avses) bortfaller »naar de pantsatte Inventariegenstande afhaendes og bortføres fra Anlaegget, saafremt Erhververen var uvidende om, att Eieren i Forhold till Panthaveren var uberettiget til at forföie over Gjenstanden»; är förvärvaren i ond tro, kvarstår tydligen panträtten. Vad beträffar dansk rätt må till en början erinras om det förut citerade förbehållet i tinglysningslovens § 37, enligt vilket panträtten (och därmed tillbehörskaraktären) alltid bortfaller, när föremålen »udskilles ifölge en regelmæssig Drift af den paagældende Ejendom». Den danska lagstiftningen gör alltså en som man tycker ytterst berättigad distinktion mellan avyttringar inom ramen för vad som är driftmässigt motiverat och avyttringar utanför sagda ram. I det förra hänseendet är exempelvis fråga om utrangering av maskiner och andra redskap, som inte längre är helt effektiva; normalt presumeras därvid att ny utrustning anskaffas i den avgångnas ställe, men naturligtvis kan även tänkas utrangering av sådant som blivit överflödigt och alltså inte behöver remplaceras. Med avyttring utanför ramen för det driftmässigt motiverade menas utförsäljning för att utvinna likvida tillgångar, d. v. s. realisation. Huruvida ond eller god tro föreligger hos förvärvaren är alltså likgiltigt såvitt rör avyttring inom nyssnämnda ram. Beträffande annan avyttring av tillbehörsföremål gäller däremot den allmänna rättsprincipen, att panträtten kan åberopas mot förvärvaren om denne var i ond tro; i denna del råder således överensstämmelse med norsk lagstiftning. Detta om den danska rätten på området. Den tyska bereder ännu mindre utrymme för verkan av ond tro. I § 1121 första stycket BGB stadgas att »Bestandteile» och »Zubehör» inte längre omfattas av panträtten, såvida de överlåtes och avlägsnas från fastigheten innan de tagits i beslag till förmån för kreditgivaren. Paragrafens andra stycke reglerar konkurrens mellan förvärvare och kreditgivare i en speciell situation, nämligen när överlåtelsen ägt rum först samt föremålet därefter lagts under beslag och slutligen avlägsnats; i ett dylikt läge kan kreditgivaren få företräde till föremålet framför förvärvaren, dock endast om förvärvaren är i ond tro beträffande beslaget. Slutligen kan angående innebörden i den schweiziska rätten kort och gott uttalas att den är en direkt kontrast till vad som uppgivits gälla enligt de norska reglerna. Därest dessa kan sägas vara renodlade så till vida, att de i princip alltid låter förvärvarens vetskap om tillbehörskaraktären föranleda dennas bibehållande, representerar den schweiziska rätten den andra ytterlighetsståndpunkten; såvitt kan utläsas upphör föremålet under alla förhållanden att vara tillbehör, om det för tillbehörsegenkapen essentiella yttre sambandet med fastigheten brytes.

Utredningen diskuterar härefter hur den svenska regleringen i ämnet bör utformas och betonar lämpligheten av en efter dansk modell genomförd nyansering med hänsyn till om överlåtelsen varit driftmässigt betingad eller inte. Ännu en begränsning anses motiverad. Regleringen bör inte få ta sikte på hur obetydliga överlåtelser som helst utan avse enbart fall då överlåtelsen kan sägas ha varit av betydande omfattning. Med nu angivna modifieringar anser utredningen den danska anordningen kunna tjäna som förebild. Ett besvärligare spørsmål ligger i nödvändigheten att närma-

re precisera på vilket sätt föremålet även fortsättningsvis skall »stå till kreditgivarens förfogande». Med den svenska inställningen, att det skall finnas ett tillbehörsbegrepp, vilket universellt respekteras såsom normgivande för vad som är fast egendom, kan knappast förlikas en sådan anordning att fastighetspanträtten såsom sådan får kvarstå i ett föremål, som inte längre utgör tillbehör. Vill man nå fram till att fastighetspanträtten omfattar även överlåtna och bortförda föremål, krävs att själva tillbehörsbegreppet på motsvarande sätt utvidgas. Utvidgningen skulle visserligen svära mot tillbehörsdefinitionen i vad denna förbehåller tillbehörsegenskapen åt föremål som är tillförda fastigheten. Att sistnämnda avsteg finge tålas ligger dock enligt utredningens uppfattning i sakens natur. Ett stadgande om att föremål som avyttras under nu antydda omständigheter skulle bibehålla sin karaktär av tillbehör kan, menar utredningen, lämpligen anknyta till den bestämmelse i lagberedningens förslag till jordabalk där man föreskriver att överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, inte är gällande mot tredje man med mindre föremålet så skiljs från denna, att det inte längre är att räkna som tillbehör. Det tilltänkta komplementstadgandet skulle lämpligen fastslå, att vid tillämpning av nyss återgivna föreskrift i fråga om industritillbehör egenskapen av tillbehör alljämt skulle kvarstå, om överlåtelsen varit av betydande omfattning och gått utom ramen för rörelsens normala drift samt förvärvaren varit i ond tro beträffande tillbehörsegenskapen. Konsekvensen skulle således bli inte endast att tillbehörskaraktären bevarades utan också att överlåtelsen blev ogiltig. Att stipulera ond tro även rörande överlåtelsens omfattning och karaktär av realisation skulle emellertid vara att försätta kreditgivaren i en alltför ogynnsam position. Det borde rimligen räcka med att förvärvaren insett eller bort inse att föremålet utgjorde industritillbehör.

Ett stadgande med den nyss angivna innebörden kan enligt utredningens mening inte gälla utan begränsningar fastän varje begränsning skulle minska kreditgivarens trygghet. Utredningen behandlar här för det första den situationen, att det överlåtna föremålet tillförts en främmande fastighet på sådant sätt, att det enligt vanliga bestämmelser är att anse som tillbehör till denna. Eftersom det är fråga om föremål, vilka enligt det tänkta komplementstadgandet skulle anses kvarstå i överlåtarens ägo, åsyftas mer preciserat vad som skulle gälla beträffande föremål, som tillförts fastigheten av dennas ägare men tillhör annan. Utredningen föreslår att sådana föremål — i likhet med vad lagberedningen föreslagit beträffande föremål i allmänhet, som tillförs fastighet — under angivna förhållanden inte skall utgöra tillbehör till den fastighet de tillförs. Undantag föreslås dock beträffande föremål, som inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas nyttjande för sitt ändamål. Komplementstadgandet bör följaktligen enligt utredningens uppfattning inte gälla

föremål, som på beskrivet sätt kommit att ingå som utrustning i byggnad på »den främmande fastigheten». Det skulle därigenom bli inskränkt till att i huvudsak avse just industriföremål av den beskaffenhet, som varit i blickfånget, nämligen mobil utrustning, vilken genom den extensiva tillbehörsbestämningen skulle föras under fastlighetsbegreppet.

Ett komplementstadgande som det skisserade skulle enligt utredningen rättfärdigas av syftemålet att till fromma för kreditgivaren vidmakthålla stabilitet hos tillbehörsbeståndet och därmed hos fastighetsvärdet. Det är emellertid uppenbart att stadgandet lätt skulle kunna bli ett tveeggat vapen. Regleringen skulle visserligen vara ägnad att gagna den fastighet som fränhändes föremålet, men kunde samtidigt skapa osäkerhet angående tillbehörsbeståndet hos fastighet, dit föremålen eventuellt förts. Utredningen finner det angeläget, att lagstiftaren inte ensidigt beaktar de intressen, som ankyter till den förra fastigheten. Osäkerhetstillståndet för den mottagande parten bör inte gärna få bli varaktigt utan en tidsfrist, efter vars utgång överlåtelsens ogiltighet och sammankopplingen med den förra fastigheten inte längre skulle kunna göras gällande, måste införas. Utredningen föreslår att fristen bestäms till sex månader från det föremålet bortförts från fastigheten.

Utredningen framhåller att man med visst berättigande torde kunna ifrågasätta huruvida det nu ventilerade komplementstadgandet skulle visa sig kunna fylla den tänkta funktionen. Stadgandet präglas av en viss komplikation i sin allmänna uppbyggnad, och det måste få sina verkningar väsentligt modifierade i ett par avseenden. Det skulle förmodligen också vara omständligt och tidskrävande att begagna den beskrivna regeln. Trots dessa negativa sidor vill utredningen föreställa sig att stadgandet inte skulle vara så värdelöst att det lika gärna kunde undvaras. I katastrofsituationer, såsom när en industri lagts ned och kanske hela inventarieutrustningen avyttrats och bortförts, kunde stadgandet väntas visa sig ha en reell uppgift.

Också andra anstalter för att skydda kreditgivaren diskuteras. Till en början avvisas tanken på att i konkurslagen införa en särskild återvinningsregel med sikte på avhändelse av utrustning från industrifastighet. Inte heller är utredningen benägen att tänka sig att panthavare skall tilläggas rätt till gottgörelse ur vederlag för överlåtna föremål. För att genomföra en sådan ordning skulle erfordras ett vidlyftigt nedsättnings- och fördelningsförfarande. Det supplerande skyddet för kreditgivaren vill utredningen åstadkomma på ett annat plan. I det föregående har framskymtats att den extensiva tillbehörsbestämningen skulle förutsätta kontinuerlig vaksamhet från kreditgivarens sida och utredningen anser det till stärkande av kreditgivarens ställning värdefullt med ett stadgande, som under närmare fixerade villkor tillåter kreditgivaren-panthavaren att söka betalning ur fastigheten före den gällande förfallotiden. Den föreslagna regeln upp-tas som 8 kap. 14 § andra stycket i utredningens förslag till jordabalk.

Verkan av äganderättsförbehåll m. m. Den utpräglad extensiva tillbehörsbestämningen uppfordrar enligt utredningens mening inte bara till omtanke om panthavaren. Anser lagstiftaren sig böra beakta dennes intresse av att föremålen inom bestämningens avgränsning inte lösgörs från fastighetsbegreppet och därmed undandras panthavaren, bör förståelse visas även för de krav på skydd, som bestämningen föranleder sedd ur motsatt synvinkel. I fråga om föremål, som överlåts till fastighetsägaren under äganderättsförbehåll eller eljest med rätt för säljaren att återta föremålet skulle den föreslagna tillbehörsbestämningen i mycket högre grad än den nuvarande eller lagberedningens förslag komma att medföra att föremålen inkluderades i fastighetsbegreppet och därmed undandros överlåtaren. Följden skulle bli stor otrygghet inom den allmänna omsättningen vid kreditaffärer med maskiner och annan industriutrustning, vilket i sin tur skulle försämra industriidkarens läge. Eftersom sådana konsekvenser uppenbarligen måste förebyggas bör man enligt utredningens mening åtminstone såvitt avser fastighet med industriell verksamhet inte upprätthålla lagberedningens ståndpunkt, att äganderättsförbehåll inte under några förhållanden får göras gällande, sedan det överlåtna föremålet tillförts fastigheten på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör till denna. Ståndpunkten skulle vara så mycket mindre ofrånkomlig som inte ens nuvarande rätt obetingat har en sådan innebörd. Utredningen anser der lämpligaste avvägningen såväl i industrisammanhang som annars vara, att regeln om att äganderättsförbehåll förfaller tilläggs giltighet enbart beträffande föremål, som inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas nyttjande för sitt ändamål. Utredningen använder sålunda även här den gräns som avses få betydelse för stadgandet om tillbehörskaraktärens bevarande. Inskränkt till denna kategori av föremål avses regeln om verkan av äganderättsförbehåll emellertid få den ovillkorliga innebörd som lagberedningen förordade, och alltså avse också den ursprungliga avtalslutande fastighetsägaren.

Den sålunda föreslagna ordningen är inte avsedd att medföra någon försämring för rättighetshavare i affärs- och bostadsfastigheter. Sådana föremål som värmeledning, hissar och flertalet sanitetsanläggningar bör sålunda vid tillämpning av utredningsförslaget aldrig någonsin kunna återställas till leverantören. Föremålen i fråga synes nämligen enligt utredningens mening knappast kunna skiljas från byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål. På grund av sistnämnda betingelser torde äganderättsförbehåll komma att förfalla även beträffande sådana föremål som värme- och kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner. Härmed anses den reella karaktären av utredningsförslagets bestämning beträffande ordinarie byggnadstillbehör framträda. Det visar sig, framhåller utredningen,

att bestämmningen, låt vara att den inte formellt stannar vid gränsen mellan tillbehör och inte tillbehör, för de ordinära byggnadstillbehören får samma effekt som om sagda gräns tillades relevans. Vad man vinner är alltså enligt utredningens uppfattning att regleringen av äganderättsförbehållets giltighet blir enhetlig utan att därmed, såvitt rör de ordinära byggnadstillbehören, faktiskt ändring görs i lagberedningens förslag.

Den i förevarande sammanhang föreslagna gränsdragningen tar inte enbart sikte på äganderättsförbehållen. Utredningens reglering inbegriper även det allt vanligare förfarandet, att dyrbara maskiner och andra utrustningsdetaljer hyrs av fastighetsägare utan att avsikten är att föremålen skall förvärvas med äganderätt (leasing).

Avslutningsvis granskar jordabalksutredningen den extensiva tillbehörsbestämningens verkningar från brandförsäkrings- och skattesynpunkt. Utredningen framhåller att det visserligen i och för sig måste anses eftersträvansvärt att ernå ett fastighetsbegrepp, som tolkas ensartat på skilda områden. Måhända måste detta dock anses vara att sträcka anspråken för långt. Faktiskt synes man i brandförsäkringspraxis och även på skatteområdet redan i viss mån avvika från civilrättens fastighetsbegrepp. Antagligen skulle tillbehörsreformen något förstora dessa divergenser. En sådan effekt anser dock utredningen kunna tolereras. Förslaget skulle knappast få så menliga följdverkningar, att det enbart för den skull borde avskrivas. Utredningen tillägger att taxeringsvärdet åtminstone inte numera spelar någon avgörande roll såsom indikation på belåningsvärdet hos industrifastighet.

Utredningens förslag till 2 kap. jordabalken torde få fogas vid protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

VI. Remissyttranden över jordabalksutredningens förslag om industritillbehören

Remissinstansernas inställning till förslaget är påfallande oenhetlig. Omkring hälften av dem ställer sig i princip positiva till jordabalksutredningens bestämning av industritillbehörskretsen medan den andra hälften är övervägande negativ mot förslaget i denna del. Även bland de i princip positiva remissinstanserna ger flera uttryck åt tanken att bestämningen är alltför vid och att en viss begränsning borde ytterligare övervägas. Allvarlig kritik har riktats mot de föreslagna reglerna om bevarande av tillbehörskaraktären vid separat överlåtelse av industritillbehör och om verkan av äganderättsförbehåll till egendom som tillförs fastighet.

De remissinstanser som helt ställer sig bakom utredningens extensiva tillbehörsbestämning är *vattenfallsstyrelsen, Svenska bankföreningen, Föreningen Sveriges häradshövdingar, aktiebolagen Industri kredit och Förtagskredit, Sveriges industriförbund, Svensk industriförening, Sveriges hantverks- och industriorganisation, Svenska vattenkraftföreningen samt flertalet av rikets handelskammare. Bankföreningen, vars yttrande kan sägas vara i stort sett representativt för de nu nämnda remissinstansernas ståndpunkt, framhåller att förslaget visserligen kan synas radikalt men samtidigt bör anses ge uttryck för en riktig princip, nämligen att all den egendom, som används inom en industriverksamhet, i panträttshänseende bör betraktas som en organisk enhet. Som en ytterligare fördel med förslaget betraktar föreningen, att man kan undgå flera av de tolkningssvårigheter som ofrånkomligen uppkommer vid varje reglering på bas av en uppsplättning av industriinventarierna efter deras beskaffenhet. Föreningen anser inte att någon rättsosäkerhet är förknippad med förslaget och hänvisar här till att ett lika vidsträckt industritillbehörsbegrepp tillämpas i Danmark och Norge utan att detta föranlett någon olägenhet.*

Industriförbundet tar till utgångspunkt för sitt resonemang upp lagberedningens förslag från år 1960 om en mycket snäv krets av industritillbehör. Förbundet anför följande.

Till belysning av den ungefärliga ekonomiska betydelsen av lagberedningens förslag må följande siffror anföras. För skogs- och bruksindustrier torde så mycket som omkring 50 % av taxeringsvärdet för fabriksfastigheter utgöras av värdet av fasta maskiner. För mekanisk industri kan andelen antagas variera starkt men uppgår åtminstone i vissa fall till omkring 40 %. Även ifråga om kraftverk varierar relationen mellan byggnä-

der och fasta maskiner starkt beroende bl. a. på regleringsanläggningarnas omfattning. För ett mindre kraftverk utan regleringsdamm kan andelen fasta maskiner ofta beräknas utgöra omkring 50 % men även för stora, kapitalkrävande kraftverk med omfattande regleringsanläggningar kan värdet av fasta maskiner beräknas uppgå till betydande belopp, i vissa fall omkring 15 % av taxeringsvärdet. Slutligen må nämnas att vid senaste allmänna fastighetstaxering av taxeringsvärdena för aktiebolagens fastigheter endast 2,8 miljarder kronor hänförde sig till jordbruksfastighet medan 17,6 miljarder kronor hänförde sig till annan fastighet.

Lagberedningens antagande, att det skulle vara av mindre betydelse var gränsen förlägges än att den blir tydligt uppdragen torde sålunda ej vara riktigt. Kredit mot säkerhet i fastighetsinteckningar svarar f. n. av flera skäl för en mycket betydande andel av kreditgivningen i Sverige. Här må blott erinras om att industriobligationslån med enstaka undantag regelmässigt emitteras med sådan säkerhet till fulla lånebeloppet. Säkerhet i lös egendom i form av förlagsinteckningar har härvid karaktär av rent supplementär säkerhet, som inte påverkar lånebeloppets storlek.

Ett realiserande av lagberedningens förslag skulle i själva verket ha medfört en avsevärd begränsning av kreditunderlaget för fastighetskrediten. Enligt förbundets uppfattning torde det stå klart att lös egendom ej ens efter genomgripande — och i och för sig önskvärda — förbättringar av reglerna om förlagsinteckning skulle kunna erbjuda ett likvärdigt kreditunderlag. Med ökande investeringsbehov och begränsade självfinansieringsmöjligheter måste industriföretagen för att kunna följa med i den tekniska utvecklingen lita till en ökande extern finansiering. I denna situation skulle ett genomförande av lagberedningens förslag kunnat leda till synnerligen allvarliga konsekvenser för industrins kapitalförsörjning.

Industriförbundet finner, mot bakgrund av sin inställning till det äldre förslaget, jordabalksutredningens överväganden tillfredsställande och ansluter sig till det nya förslaget. Förbundet understryker det riktiga i att all den utrustning som hör till en industri och erfordras för driften betraktas som en integrerande del av industrifastigheten. Även från kreditgivarsynpunkt torde det vara av värde att den egendom som bildar en ekonomisk enhet också vid belåning får sammanhållas som sådan. Liksom flera fastigheter, vilka utgör en brukningsenhet, tillsammans representerar ett större värde än sammanlagda värdet av var och en av fastigheterna, representerar enligt förbundets uppfattning en i alla avseenden komplett industriegendom ett större värde än fastigheten och tillbehören var för sig — åtminstone så länge förutsättningar föreligger för en fortsatt drift av rörelsen.

Industriföreningen betonar att även om förlagsinteckningsinstitutet i en ny utformning skulle väsentligt stärkas, fastighetsinteckning likväl också i framtiden kommer att anses som den bästa kreditsäkerheten. Föreningen drar härav slutsatsen att det är av största vikt att de miljardbelopp, som maskiner och andra industritillbehör representerar, i största utsträckning hänförs till fast egendom.

En viss tveksamhet inför den extensiva tillbehörsbestämningen visar

länsstyrelsen i Kronobergs län, riksbanksfullmäktige, advokatsamfundet, stadsdomareföreningen samt Östergötlands och Södermanlands läns handelskammare. Länsstyrelsen framhåller att den extensiva bestämningen visserligen har avgjorda fördelar i jämförelse med lagberedningens restriktiva bestämning, men att inte heller jordabalksutredningens förslag ger någon tillfredsställande lösning på samtliga problem i sammanhanget.

Riksbanksfullmäktige finner den föreslagna ordningen starkt radikal och anser att den i flera avseenden innebär lösare regler än den nuvarande. Härvidlag betonas särskilt de problem, som sammanhänger med möjligheterna att dra en lämplig gräns mellan industriell och därmed jämförlig rörelse å ena samt övrig näringsverksamhet å andra sidan. Fullmäktige pekar bl. a. på den situationen, att en ägare av jordbruksfastighet på denna driver såväl jordbruk som en mindre industriell rörelse. I sådant fall måste enligt förslaget tillbehörsbeståndet sorteras, så att viss utrustning förs till den industriella rörelsen och därmed omfattas av fastighetsinteckningar, medan annan egendom förs till jordbruksrörelsen och därmed omfattas av eventuella inteckningar i jordbruksinventarier. Uppenbarligen måste i sådana fall, framhåller fullmäktige, åtskilliga osäkra bedömningar uppkomma. Sammanfattningsvis uttalar fullmäktige, att vilken väg som än beträds, betydande svårigheter möter att åstadkomma en från juridiskt-teknisk synpunkt i allo tillfredsställande lösning. Enligt fullmäktiges mening bygger jordabalksutredningen på en riktig tanke, när den strävar att förena kreditgivarens intresse av att såsom säkerhet erhålla en grupp tillgångar, vilka utgör en fungerande ekonomisk enhet, med kredittagarens intresse av att för sin finansiering kunna använda vidast möjliga krets tillgångar. Det funktionellt riktiga häri synes enligt fullmäktiges uppfattning göra utredningsförslaget förtjänt av att framför tidigare förslag läggas till grund för lagstiftning. Härvid förutsätts dock att förslaget kompletteras med bestämmelser, som klargör om mobila föremål hör till en industrifastighet eller inte, eventuellt genom ett registreringsförfarande.

Advokatsamfundet framhåller att samfundet tidigare utgått från att förlagsintekningsinstitutet skulle komma att utbyggas och förstärkas så att förlagsinteckningar kunde erhålla samma kreditvärde som fastighetsinteckningar. Ett sålunda förstärkt förlagsintekningsinstitut skulle innebära den särskilda fördelen att ge ökade kreditmöjligheter till sådana industriidkare som driver industriell verksamhet i hyrda lokaler. Samfundet anser att man i sådant fall kunde ha godtagit lagberedningens restriktiva förslag. Med hänsyn till vad som numera är känt om möjligheterna att stärka förlagsintekningsinstitutet finner samfundet det emellertid i princip riktigt att söka utvidga industritillbehörsbegreppet. Härvid ifrågasätter samfundet emellertid huruvida till industritillbehör bör hänföras sådana lätt flyttbara ting som kontorsinventarier och externa transportmedel. Också *stadsdomareföreningen* visar tveksamhet i detta hänseende. Enligt för-

eningens mening kan det stora värdet från kreditsynpunkt av att rörelsen jämte inventarierna sammanhålls knappast gälla sådana i hög grad mobila tillgångar. *Östergötlands och Södermanlands läns handelskammare* frågar sig med samma utgångspunkt varför ett utvidgat tillbehörsbegrepp för fastighet blott skall gälla industriell eller liknande rörelse, i synnerhet som utvidgningen av begreppet just omfattar sådana ting — kontorsinventarier, transportmedel — som i hög grad kommer till användning inom andra näringsgrenar såsom grosshandel, detaljhandel och övriga servicefunktioner samt inom jordbruket. Mot bakgrund härav finner handelskammaren den ensartade, enkla lösning jordabalksutredningen uppenbarligen eftersträvat mindre klar. I sammanhanget påpekar handelskammaren att frågan huruvida viss utrustning, inventarier m. m. kommer att tillhöra fastighet såsom tillbehör eller inte beror av det slumpartade förhållandet om företaget i fråga äger eller förhyr den fastighet där verksamheten drivs. Sammanfattningsvis uttalar handelskammaren att frågan om viss begränsning av tillbehörsbegreppet bör ytterligare övervägas.

Direkt avvisande eller i varje fall övervägande negativa till den extensiva tillbehörsbestämningen ställer sig *Svea hovrätt, bankinspektionen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus och Jämtlands län, kommerskollegium, handelskammaren för Örebro och Västmanlands län, lagberedningen, sparbanksföreningen, Sparbankernas bank och försäkringsbolagens riksförbund.*

Gemensamt för de nu nämnda remissinstansernas yttranden kan sägas vara, att de speglar en stark skepsis mot tanken att låta förhållandevis lätt flyttbara ting utgöra tillbehör till fastighet. Ett grundläggande fel hos förslaget anses vara att de tillbehör man vill infånga inte naturligt utgör tillbehör till fastighet utan till en viss rörelse. Utredningen har enligt någras uppfattning nödgats till ett konstlat grepp på problematiken och förslagets betydelse i kredithänsende har övervärderats. Gränsen mellan fast och lös egendom anses bli godtycklig och egendomens omfattning i alltför hög grad beroende av om rörelseidkaren äger den fastighet där egendomen är belägen eller ej. Man ifrågasätter om det ens från industriens egen synpunkt är lyckligt att ge kretsen av industritillbehören en så vidsträckt avgränsning som den föreslagna. Förslaget sägs innebära en väsentlig ändring när det gäller fast egendom som pantobjekt, vilket kan föranleda stora omställningssvårigheter och med hänsyn till objektets utvidgning till att avse lätttrörliga föremål även vissa risker för en framtida deklassering av fastighetspanten. Påståendet att helheten av grund, byggnader och inventarier i rörelsen skulle representera ett större värde än summan av de olika delarna anses löst grundat. Flera remissorgan gör också gällande att den föreslagna bestämningen innebär gränsdragningsproblem av delvis besvärlig art. Tillbehörsregeln skulle vara tillämplig endast på fastighet där industriell eller därmed

jämförlig verksamhet drivs. Frågan om verksamhetens art blir därför av den största betydelse för bedömning av vilken form av inteckning som omfattar exempelvis inventarier och andra mobila föremål. Någon auktoritativ bedömning härav kan inte ske förrän i samband med exekution. Speciella svårigheter uppstår i de fall då samma fastighet utnyttjas för exempelvis både jordbruksrörelse och industriell verksamhet. Anknypningsproblemen i de fall mobila föremål, t. ex. transportredskap, nyttjas i anslutning till industriell verksamhet, som drivs på flera olika registerfastigheter i samma ägares hand eller delvis på arrenderad mark framhålls också. En annan synpunkt som framförs av remissinstanserna är, att en förvärvare av industrifastighet, som avser att använda fastigheten för annat ändamål än tidigare, riskerar att till överpris tvingas överta egendom som har blott ringa värde för honom. Begreppsbestämningen anses sålunda böra ske efter snävare linjer och begränsas till föremål som har en påtaglig och direkt anknytning till själva fastigheten som sådan. Man efterlyser ett mera stabilt och värdebeständigt innehåll än vad utredningen föreslagit. Som skäl för en snävare tillbehörsbestämning anförs också den väntade förstärkningen av förlagsinteckningsinstitutet.

Svea hovrätt riktar sig bl. a. mot tanken att inlemma allehanda transportmedel i tillbehörskretsen. Av förslaget anser hovrätten följa att exempelvis en bil som befinner sig långt avlägset från fastigheten, kanske på färd utomlands, likväl skall kunna anses som tillbehör till fastigheten och följaktligen utgöra fast egendom. Beträffande båtar kan relationen till fastigheten ytterligare uttunnas.

Bankinspektionen betonar att den omsorgsfulle kreditgivaren vid långivning till industriföretag nästan alltid skyddar sig genom en kombination av fastighets- och förlagsinteckning. Från praktisk ekonomisk synpunkt får därför gränsdragningen inte den avgörande betydelse, som man velat tillmäta den. I stället bör frågan lösas efter rent juridiska linjer. Enligt inspektionens mening bör man då inte vidta en väsentlig ändring av pantobjektet utan att det är oundgängligen nödvändigt.

Den allvarligaste nackdelen med utredningens konstruktion är enligt *kommerskollegium*, att den är ägnad att skapa oklarhet om eller felaktiga bedömningar av säkerhetens värde. Risk föreligger att vid fastställande av fastighets taxeringsvärde de mobila industritillbehören blir undervärderade, om de över huvud taget upptas till något värde, och att kreditgivaren intar samma ståndpunkt. En extensiv tillbehörsbestämning skulle därför, menar kollegium, inte få den åsyftade effekten för utnyttjandet av kreditvärdet. En utvidgad tillbehörskrets skulle kunna medföra att värdet på fastighetsinteckningen förringades med påföljd att möjligheterna att få långfristiga krediter till låg ränta i många fall skulle försvinna. Enligt kollegium är det angeläget att lagstiftningen är så uppbyggd att skillnaden mellan olika typer av säkerheter klart och naturligt framträder, såvitt angår

deras värde som kreditunderlag. Fastighetsinteckningen bör därför stödja sig på en enkel och tillförlitlig panträttskonstruktion, medan förlagsinteckningen må vila på en mera osäker grund.

Kreditsynpunkterna behandlas även av den nuvarande *lagberedningen*, som härvidlag anför följande.

Förslaget tager nära nog uteslutande sikte på fastighetskreditens intresse. Det kan emellertid betvivlas, att detta intresse påkallar ett så vittgående tillbehörsbegrepp. Lösa inventarier kan enligt sakens natur aldrig utgöra lika god eller ens tillnärmelsevis lika god säkerhet som mark och byggnader. Inventarier förslits ofta fort, och många blir snabbt omoderna. Någon effektiv möjlighet finns icke heller att hindra företagaren att i en beträngd situation avhända sig inventarier för att skaffa kontanter. Att hänföra inventarierna till fast egendom och därmed låta dem utgöra objekt för pant rätt i fastigheten kan därför svårligen i realiteten öka belåningsmöjligheterna. I allt fall synes detta gälla, i den mån förlagsinteckningsinstitutet byggs ut med anledning av förlagsinteckningskommitténs betänkande.

Jordabalksutredningens förslag utgår från att det är en fördel att grund, byggnader och inventarier i rörelsen hålls ihop till ett enhetligt pantobjekt. Helheten skulle representera ett större värde än summan av de olika delarnas värden, beräknade vart för sig. Denna förmodan förefaller att vara löst grundad. Går ett företag så illa att exekution måste tillgripas, är rörelsen ofta mogen att nedläggas, om det ej redan skett. I en sådan situation är det tvivelaktigt, om det ekonomiskt bästa resultatet vinnns genom att realisera tillgångarna i en klump.

I ett annat sammanhang uttalar lagberedningen att den föreslagna gränsen mellan fast och lös egendom synes bli godtycklig. Beredningen frågar sig varför exempelvis döda och levande inventarier till ett jordbruk inte skall räknas som fastighetstillbehör, när inventarierna till ett på fastigheten beläget mejeri hänförs till fast egendom. I likhet med flera andra remissinstanser påpekar beredningen vidare, att inventarierna i ett kontor på en industrifastighet blir tillbehör men inventarierna i ett kontor på annans grund blir lös egendom. Även beredningen anser tveksamt vad som avses med »industriell eller därmed jämförlig verksamhet». Frågan synes inte bli aktuell förrän på ett mycket sent stadium, nämligen vid exekution i fastigheten eller vid konkurs. I fråga om de problem som kan uppstå i en exekutiv situation framhåller beredningen bl. a. följande.

Enligt 78 § utsökningslagen må växande gröda, växande skog eller annat som hör till fast egendom icke tagas i mät annorledes än genom utmätning av egendomen eller nyttjanderätt till jorden. Om stadgandet får kvarstå, skulle särskild utmätning av industritillbehör ej få äga rum. Detta skulle medföra stora svårigheter för borgenärer som icke har säkerhet i fastigheten. För att vinna betalning ur något av hithörande egendomscomplex måste de begära utmätning av hela industrifastigheten med allt vad detta drar med sig. Detta skulle bli tillämpligt bl. a. på skattekrav, vanliga leveransfordringar och hantverkares lönekrav. Om man åter finner resultatet olämpligt och ändrar på regeln, skulle separat utmätning av tillbehör kunna tänkas kränka fastighetskreditgivarens rätt. Antagligen finge man i så

fall ge honom rätt att omedelbart få industri- eller rörelseidkaren försatt i konkurs (jfr 4 § konkurslagen).

Vare sig 78 § UL ändras eller ej, uppkommer frågan, hur det skall tillgå vid utmätning av industrifastighet e. l. (resp. fastställande av in-teckning till betalning ur fastigheten). Det kommer ej att räcka med beskrivning och värdering av fastigheten i vedertagen bemärkelse, utan utmätningssmannen måste också göra en inventering av alla lösa tillbehör och söka rättsligt pröva vad som hör till industrifastigheten. Prövningen torde böra resultera i en förteckning över utmäta inventarier. Denna bör delgivas fastighetsägaren, och särskild klagomöjlighet bör finnas. Vidare kan ifrågasättas, om det icke blir nödvändigt att på ett eller annat sätt särskilt säkerställa utmätningen i vad den omfattar bilar e. l. på samma sätt som nu sker vid utmätning av lös egendom. Fråga uppkommer också, när utmätningen skall anses vara fullbordad. F. n. räknas utmätning av fast egendom såsom fullbordad redan genom utmätningförklaringen (resp. betalningsfastställelsen), men det är tveksamt om denna regel kan bibehållas därest förslaget genomförs.

När gemensamma in-teckningar finns, skall fördelningen av in-teckningsbelastningen i regel ske efter taxeringsvärdena. Såsom framhållits i betänkandet passar denna regel ej väl för de fall då någon av fastigheterna är försedd med industritillbehör.

Vad härefter angår själva försäljningsförfarandet måste det kunna te sig egendomligt att alltid nödgas utbjuda det hela — inklusive alla industritillbehör — på en gång såsom UL förutsätter. Mången gång måste det vara mera ändamålsenligt att sälja särskilda föremål i lämpliga poster, när det hela ej längre representerar någon driftsduglig enhet. Vid försäljning av industrifastighet, som med tillbehör tagits i anspråk genom utmätning, måste alltså utväg stå till buds att sälja inventarierna för sig. Därvid måste emellertid ändå den behållna köpeskillingen inräknas i valutan för fastigheten och fördelas enligt dess regler. En viss möjlighet att avbryta förfarandet, när sökanden fått fullt, bör också finnas. Hur detta skall regleras, är f. n. mycket svårt att överblicka.

När fastighetsägaren råkat i konkurs, torde förutsättning sällan finnas för fortsatt drift av rörelsen. Konkursförvaltningen bör därför icke vara nödsakad att söka sälja fastigheten med alla industritillbehören i en klump.

Lagberedningen uppehåller sig även vid förslagets följd vid frivillig överlåtelse av fastighet. Allt som betecknats som tillbehör skall därvid in dubio medfölja. För att denna regel skall kunna fungera tillfredsställande bör tillbehörsbegreppet vara sådant att kontrahenterna spontant utgår från i huvudsak samma bedömning som lagen. Industritillbehörsbegreppet i förslaget tillgodoser enligt lagberedningen inte detta önskemål. Ingen kan veta vad som följer med köpet utan en inventarieförteckning. I detta sammanhang frågar sig lagberedningen bl. a. om avsikten är att lösoreköp skall kunna upprättas beträffande lösa inventarier som enligt förslaget räknas som industritillbehör. Så bör enligt beredningen inte få ske. Fastighetskredit bör användas för typiska fasta anläggningstillgångar och förlagsin-teckning för vad som i övrigt hör till industriell rörelse. Härigenom vinnas en likartad reglering för olika slag av fastigheter och verksamhetsformer.

Lagberedningen upptar också frågan om betydelsen av ändrade förhållanden och framhåller därvid följande.

Mindre rörelser av hithörande slag bedrivs ej sällan på arrenderad mark eller i förhyrda lokaler. Om arrendatorn eller hyresgästen förvärvar fastigheten, förvandlas enligt förslaget en mängd inventarier till industritillbehör. Förlagsinteckningshavare måste i så fall bl. a. få möjlighet att sätta vederbörande i konkurs (jfr 4 § KL). Regleringen är olämplig, låt vara att redan gällande lag kan ge anledning till motsvarande problem inom ett mera begränsat område.

Vid bedömningen av frågan, till vilken fastighet bilar och annan flyttbar utrustning skall hänföras, skall enligt förslaget hänsyn tagas bl. a. till var föremålen normalt är stationerade. Om stationeringen ändras så att föremålen i fortsättningen normalt uppställs på annan fastighet, lär föremålen bli att räkna till denna fastighet. Detta kan medföra allvarliga konsekvenser för inteckningshavare, därest den senare fastigheten ej omfattas av samma inteckningar som den förra. Eftersom fastighetsbegreppet måste vara entydigt i förhållande till olika intressenter går det ej att genom överenskommelse med viss kreditgivare eller på liknande sätt klara ut vad som hör till fastigheten.

Sparbanksföreningen och Sparbankernas bank an knyter vid sin bedömning av utredningsförslaget till kreditgivarens intresse och anför därvid följande.

Det kan väl i princip erkännas, att en realistisk bedömning av en industrifastighet såsom kreditobjekt mera bör taga sikte på den på platsen bedrivna rörelsen och dess produktionsresultat än på enbart fastigheten med tillbehör. Ser man problematiken så är det också rent logiskt utan erinran att kreditobjektet föreslagits omfatta all den utrustning, som bidrager till produktionsresultatet. Såsom framgår av utredningens argumentering är det emellertid ofrånkomligt att om man konsekvent fullföljer tankegången i hela dess vidd tillbehörskretsen kommer att innefatta åtskilliga element, som för en långivare kan te sig väl svårgripbara såsom delar av en säkerhet. Detta gäller särskilt de kategorier av lösa (mobila) redskap, vid vilka utredningen mera utförligt uppehållit sig, nämligen transportmedel, handverktyg och kontorsutrustning. Särskilt i fråga om de s. k. externa transportmedlen är anknytningen till kreditobjektet så lös, att det för ett naturligt betraktelsesätt kan bjuda emot att taga hänsyn till dem i värderingen av låneobjektet.

Men även beträffande övriga transportmedel och andra lösa föremål av det slag, varom här talats, kan sambandet med fastigheten och den därå bedrivna rörelsen utifrån sett framstå som väl lösligt. Tillbehörskretsen kommer ju med utredningens begreppsbestämning att i betydande omfattning inkludera föremål, som genom överlåtelse lätt kan avlägsnas från den enhet, vari de ingår, utan att ersättas av nya. Detta kan ske utan att långivaren i tid får kunskap om vad som inträffat. Det kan alltså befaras, att den föreslagna gränsbestämningen kommer att med avseende å de lösa tillbehörsföremålen betraktas såsom så oklar i konturerna att en kreditgivare, i känslan av osäkerhet om föremålens tillgänglighet såsom exekutionsobjekt i händelse av en framtida tvångsindrivning av krediten, i sin värdering helst vill lämna den »flytande» massan av mobila föremål utanför. Från

den synpunkten kan det alltså tänkas, att tillbehör av detta slag kommer att behandlas såsom för värderingen helt irrelevanta. Det kan antagas, att en sådan av osäkerhet om reglernas innebörd föranledd diskriminering av industrifastigheten som värdeobjekt kommer att bli särskilt aktuell, när det gäller industriföretag av mindre omfattning — av typen »småindustri» — liksom ifråga om företag som bedriver sådan med industrirörelse »jämförlig verksamhet» av det något opreciserade slag som exemplifierats av jordabalksutredningen.

Samma remissinstanser tar i ett annat sammanhang upp frågan om vad som skall avses med »fastighet, varå industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs» och anför därvid följande.

Industritillbehörsregeln tar enligt formuleringen inte bara sikte på fastigheter, som exklusivt exploateras för industriändamål; också fastigheter, som till en del utnyttjas för andra ändamål än rent industriella, kan ha industritillbehör. Som exempel nämnes en jordbruksfastighet, på vilken fastighetsägaren utöver jordbruksverksamheten bedriver en mindre industriell rörelse. Fastigheten skulle då få ett tillbehörsbestånd, som delvis bestämdes enligt reglerna om industritillbehör men i övrigt enligt ordinära normer. I motiven säges vidare, att under den angivna beteckningen skall kunna räknas även rörelse av hantverkskaraktär, som betjänar sig av maskinella hjälpmedel.

För en kreditgivare, som avser att lämna lån till en industri mot säkerhet av fastighetsinteckningar, inkluderande det av utredningen skisserade beståndet av industritillbehör, är det självfallet av vital betydelse att klart kunna bedöma om rörelsen på fastigheten är av sådan art, att också industritillbehör omfattas av panträtten. Även om detta beträffande rena industrifastigheter mestadels torde vara okomplicerat, kan det när det gäller fastigheter, varå bedrivs rörelse av småindustrikaraktär, och kanske speciellt vid sådan »blandad» verksamhet som exemplifierats av utredningen, bli fråga om ett bedömande — helt lagt på kreditgivaren — som kan vara mycket svårt. Långgivarens avgörande måste ske med utgångspunkt enbart från vad som kan framgå av de faktiska förhållandena på platsen; för bedömandet vägledande uppgifter ur fastighetsböcker eller andra officiella handlingar står enligt förslaget icke till buds.

Skall den av utredningen föreslagna begreppsbestämningen lagfästas synes det — bland annat med hänsyn till småindustriens möjligheter att utnyttja rörelseutrustningen som kreditbas — nödvändigt att det på ett tydligt och fullt bindande sätt kan klarläggas i varje särskilt fall, att den verksamhet som bedrivs på en för belåning avsedd fastighet är av sådan art, att i fastigheten upplåten panträtt inbegriper även industritillbehör. Detta skulle möjligen kunna tänkas ske genom en registrering i fastighetsboken, som helt enkelt angav att så vore förhållandet. En sådan registrering skulle kunna verkställas på enbart en ansökan av fastighetsägaren. Även om en registrering icke ensam kan anses vara tillräcklig för en korrekt bedömning av säkerheten — långgivaren måste ju som regel, trots fastighetsbokens upplysning i saken, självständigt också bilda sig en uppfattning om tillbehörskretsens faktiska omfång och beskaffenhet — så skulle registreringen dock vara till väsentlig hjälp vid kreditbedömningen.

Synpunkter liknande dem som anförts av sparbanksföreningen och sparbankernas bank framförs även av *Stockholms handelskammare*.

Flera av de remissinstanser som är övervägande kritiska mot utredningens tillbehörsbestämning har förordat en bestämning, som i mindre grad avviker från gällande rätt. Så är fallet med *Svea hovrätt*, *bankinspektionen*, *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* samt *lagberedningen*, vilken sistnämnda dock alternativt förordar det mer restriktiva förslag till gränsdragning som framlades av den tidigare lagberedningen. Detta förslag kan sägas ha en förespråkare även i *Kommerskollegium*.

Svea hovrätt uttalar förvåning över att lagberedningen och jordabalksutredningen kommit till så vitt skilda resultat, oaktat de angripit problemen med samma syfte — att modernisera de nuvarande tillbehörsreglerna. Enligt hovrättens mening hade en revidering av beredningens förslag, varvid de därmed förenade olägenheterna undanröjdes, varit den mest tillfredsställande lösningen. Hovrätten menar att utredningen i annat sammanhang visat en framkomlig väg, nämligen vad gäller frågan om begränsning av äganderättsförbehålls giltighet. Den åsyftade regeln är den som innebär att äganderättsförbehåll ej skall gälla beträffande föremål som inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas nyttjande för sitt ändamål. Hovrätten anser att en i enlighet med dessa grunder utformad tillbehörsbestämning visserligen inte kan bli alldeles klar och entydig, men att tvekan vid gränsdragningen måste vara oundviklig hur än tillbehörsregeln formuleras.

Bankinspektionen anför liknande synpunkter. Enligt dess mening bör det vara möjligt att förnya den gällande lagen så att den passar nutida byggnadssätt och industriproduktion. Härigenom kommer tillbehörskretsen att närmast överensstämma med sedan länge vedertagen uppfattning på området. Inspektionen anser att man då undviker den osäkerhet på kreditmarknaden, som följer av en alltför radikal ändring på denna punkt. I detta sammanhang hänvisar inspektionen till att det framlagda förslaget om en reform av förlagsinteckningsinstitutet innebär en kraftig utvidgning av in-teckningsobjekten. Detta förslag medför enligt inspektionens uppfattning att man inte behöver ett alltför extensivt tillbehörsbegrepp.

Lagberedningen anser att om ej den tidigare beredningens förslag godtas, det synes ligga närmast till hands att anknyta till gällande lags ståndpunkt med de modifikationer som påkallas av den tekniska utvecklingen. Också beredningen framhåller att någon alldeles klar gräns aldrig kan vinnas, men påpekar att denna onöjaktighet torde spela mindre roll om man inte inbegriper typiskt lös egendom, allra helst som kreditgivare, vilka har intresse av gränsskiktet, kan förutsättas utöver fastighetsinteckning inneha förlagsinteckning med bästa rätt. *Kommerskollegium*, som föredrar en anknytning till lagberedningens tidigare förslag, motiverar sin ståndpunkt på

i huvudsak samma sätt som lagberedningen och menar att förlagsinteckningen skulle vinna i förtroende, om även sådana tyngre maskiner, som vi-
lar på fast från grunden berett underlag, hänfördes till lös egendom och
därigenom blev objekt för förlagsinteckning.

I flera av de yttranden, som avgivits av remissinstanser, vilka är i huvud-
sak positivt inställda till förslaget, möter stark kritik mot de som en följd av
den extensiva tillbehörsbestämningen föreslagna reglerna om att tillbehörs-
karaktären i vissa fall skall bevaras vid separat överlåtelse av
industritillbehör. I allmänhet hänvisar man till synpunkter, som
i detta hänseende anförts av några av experterna i jordabalksutredningen i
särskilda yttranden till utredningens förslag.

Länsstyrelsen i Kronobergs län framhåller, att utredningens förslag om
tillbehörsegenskapens bestånd under en sexmånaderstid efter överlåtelse är
komplicerat och i praktiken kommer att medföra stora svårigheter. Den med
lagstiftningen eftersträfvade enkelheten anses därigenom gå förlorad. *Advo-
katsamfundet, häradshövdingeföreningen och stadsdomareföreningen* är
också av den uppfattningen, att de nu berörda reglerna bör utgå. *Aktiebola-
gen Industri kredit och Företagskredit* anför betänkligheter mot förslaget,
främst när detta för dem som har panträtt i förvärvarens fastighet inne-
bär ett dolt hinder för tillbehörsegenskapens inträde vad beträffar de för-
värvade föremålen. Liknande synpunkter kommer till uttryck i yttrandena
från *industriförbundet* och flera av *rikets handelskammare*.

Även några av de remissorgan som är kritiska mot den extensiva tillbe-
hörsbestämningen över huvud har särskilt angripit de nu berörda reglerna.
Kommerskollegium betonar, att den föreslagna bestämmelsen om skydd vid
överlåtelse innebär att den som förvärvat lös egendom från ett industri-
företag måste ta ställning till flera svårbedömbara faktorer — omfattningen
av överlåtelsen, ramen för rörelsens normala drift — och att han löper
risk att talan väckes om förvärvets ogiltighet. En sådan bestämmelse medför
enligt kollegium en betydande grad av otrygghet i samband med omsält-
ningen av maskiner och annan utrustning av ifrågavarande slag. *Svenska
försäkringsbolags riksförbund* ger uttryck åt liknande tankegångar och
ifrågasätter dessutom huruvida den föreslagna sexmånaderstiden är till-
räckligt lång för att göra regeln effektiv.

Också de föreslagna reglerna om verkan av äganderättsför-
behåll till föremål, som tillförs fastighet, har utsatts för ganska hård
kritik såväl från de i övrigt väsentligen positiva remissinstanserna som från
de negativt inställda. Regeln om att äganderättsförbehåll skall vara ogiltigt i
fråga om föremål som inte kan skiljas från en till fastigheten hörande
byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan bygg-
nad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål, föranleder
industriförbundet till följande uttalande.

Den föreslagna bestämmelsen beträffande väsentligt men för fastighetens utnyttjande för sitt ändamål synes utgöra en mycket stor källa till osäkerhet. Utredningen har nämligen i annat sammanhang angivit värme- och kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner som exempel på föremål som ej kan avlägsnas från en bostadsfastighet utan väsentligt men för denna. En tvättmaskin är dock ofta mycket lätt att förflytta, vilket alltså innebär att utredningen beträffande byggnadstillbehör knäsat en extensiv tolkning av begreppet väsentligt men. Det är att befara, att en sådan extensiv tolkning också skulle kunna påverka tolkningen av samma begrepp såvitt avser industritillbehör.

Det är möjligt att utredningen ansett att utredningens ovan angivna tolkning får så olika resultat därför att byggnadstillbehörs borttagande regelmässigt utgör väsentligt men för byggnadens användning för sitt ändamål medan industritillbehörs avlägsnande ej på samma sätt är till väsentligt men för byggnaden utan för den på fastigheten bedrivna rörelsen. Av utredningens egen utförliga motivering för systemet med industritillbehör framgår emellertid att denna distinktion är orealistisk. En fabriksbyggnad har, som utredningen själv påpekar, ofta fått en så speciell utformning att dess användning är inskränkt i stort sett till den däri bedrivna rörelsen. Härav följer emellertid att avlägsnandet av ett industritillbehör, när detta skulle utgöra ett väsentligt men för den industriella rörelsen, även utgör ett väsentligt men för fabriksbyggnadens utnyttjande för sitt ändamål.

Av skäl som jordabalksutredningen anfört är det ett oeftergivligt krav att inte möjligheterna att sälja industriutrustning på kredit med ägarförbehåll försvåras. Redan en viss osäkerhet om ägarförbehållens giltighet kan här vålla betydande skada.

Förbundet föreslår att regeln om verkan av äganderättsförbehåll vid sådant avlägsnande av tillbehör som vållar väsentligt men för dennas nyttjande för sitt ändamål, skall utgå.

Stockholms och Skånes handelskammare anser att frågan bör övervägas närmare med hänsyn främst till finansieringsformen »leasing», dvs. arrendering av maskiner och andra produktionsmedel, vilken på senare tid tilldragit sig allt större uppmärksamhet i landet. En förutsättning för »leasing» är givetvis, framhåller man, att den uthyrande parten med sakrättslig verkan kan förbehålla sig äganderätten till de uthyrda objekten under hela avtalstiden.

Lagberedningen anser att förslaget gör ett djupt ingrepp i de nuvarande reglerna om verkan av äganderättsförbehåll. Beredningen anför följande.

Det har sedan länge antagits, att dylikt förbehåll icke gäller mot tredje man såvitt rör föremål som tillförts byggnad på sådant sätt att det blivit att anse som tillbehör därtill. Av rättsfallet NJA 1960 s. 221 synes man kunna dra slutsatsen, att ägarförbehåll icke kan göras gällande mot fastighetsägarens konkursbo även om det levererade föremålet ännu ej infogats i byggnaden. En annan fråga är, om föremålet bör tillkomma fastighetskreditgivaren eller oprioriterade borgenärer resp. borgenärer med generell förmånsrätt i konkursen.

Utredningen föreslår en ny reglering enligt vilken ägarförbehåll skall gälla, om föremålet kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan

väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dess utnyttjande för sitt ändamål. Förslaget har härigenom kommit in på ett mycket känsligt område, där man f. n. vet i stort sett ganska väl vad man har att rätta sig efter. Redan att avgöra vad som enligt förslaget är väsentlig skadegörelse är ej lätt. Skall t. ex. dit räknas, att det kostar 100 000 kr. att öppna och åter sluta en vägg för att föra ut en maskin värd 1 000 000 kr., och inverkar det på frågan att den som vill återtaga maskinen är beredd att betala för åtgärden? Man är vidare tveksam, huruvida det innebär väsentligt men att föra bort en maskin, när driften redan ligger nere. Utredningen har uttalat, att mobil industriutrustning som är i annans ägo aldrig kan inlemmas i tillbehörsbeståndet. Den skulle alltid kunna avlägsnas utan väsentligt men för byggnads utnyttjande för sitt ändamål. Beredningen kan för sin del ej anse annat än att uttalandet innebär en betydlig överdrift. Speciella transportmedel kan t. ex. säkert vara så betydelsefulla och dyra att återanskaffa att driften stoppar om de bortförts.

Ett stort antal remissorgan ger bestämt uttryck åt uppfattningen, att frågan om omfattningen av begreppet industritillbehör bör intimt samordnas med frågan om en reform av förlagsintekningsinstitutet. Några remissorgan, exempelvis *Stockholms* och *Skånes handelskammare*, menar att en ny utredning fordras för att få till stånd en sådan samordning. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* anser hela frågan om industritillbehörsbegreppet ofullständigt utredd och förordar därför en ny, förutsättningslös utredning.

Företrädarna för jordbrukets intressen bland remissorganen har överlag betonat vikten av att den föreslagna tillbehörsbestämningen begränsas till industriell och därmed jämförlig verksamhet och sålunda inte vinner tillämpning inom jordbruket, där utvecklingen starkt varierar med driftsformen. Denna uppfattning möter i yttranden från *Jordbrukets bank*, *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution*, *jordbrukskasseförbundet* och *lantbruksförbundet*. Häri instämmer även *stadshypotekskassan*, *bostadskreditkassan* och *Sveriges hypoteksbank*. *Lantmäteristyrelsen* menar emellertid, att en vidgning av institutet till att avse även jordbruk bör övervägas. Vad gäller binäring till jordbruk, som bedrivs under industriella former, anser *jordbrukskasseförbundet* att det inte gärna bör komma i fråga att tillämpa olika tillbehörsregler för skilda delar av de komponenter som ingår i driftsenheten.

Kammarrätten, *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* samt *riksskatte-nämnden* har behandlat tillbehörsreglerna närmast såvitt angår förslagets inverkan på fastighetstaxeringen. Remissorganen är ense om att förslaget inte lämpligen bör tillämpas vid sådan taxering. Om förslaget genomförs anses nu gällande beskattningsregler böra omarbetas, varvid ytterligare avvikelser mellan vad som skatterättsligt och civilrättsligt ut-

gör fastighet blir ofrånkomliga. Kammarrätten motiverar sin ståndpunkt på följande sätt.

Beskattningen fordrar en sådan stadga i fastighetsbegreppet, att de tillgångar, vilka åsättes taxeringsvärde såsom fastighet, kan förväntas kvarbli på fastigheten under längre tid och icke undergå alltför snabb värdeminskning. Av praktiska skäl sker allmän fastighetstaxering med långa intervaller. De då åsatta värdena, vilka endast i speciella undantagsfall kan ändras under mellanperioderna, tjänar under tiden mellan de allmänna fastighetstaxeringarna till ledning vid inkomst- och förmögenhetstaxeringen. Uppenbart torde vara, att fastighetsvärden inbegripande värden på sådana mobiler som bilar och andra transportfordon, skrivmaskiner med mera icke kan anses utgöra ett tillräckligt stabilt underlag under längre tid vid taxering. Användandet vid taxering av två fastighetsbegrepp, ett tillämpligt på industrifastigheter och ett för övriga fastigheter, måste vålla betänkligheter även ur andra synpunkter. Vid fastighetsbeskattning skulle med hänsyn till fastighetsbegreppets större omfattning industrifastigheter bli hårdare beskattade än övriga fastigheter. Gränsdragningen mellan fastighetsvärden som belöper på industriell verksamhet och värden som belöper på annan verksamhet skulle bli mycket vansklig exempelvis i det vanliga fallet, där industriell verksamhet bedrivs i anslutning till jordbruksdrift, med hänsyn till att inventarier av samma beskaffenhet kunde användas i båda verksamhetsgrenarna, men beroende på användningen finge hänföras antingen till fastighet eller till lös egendom.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län anser att det framlagda förslaget nödvändiggör en särskild utredning om de skatterättsliga problem, som en lagändring kan aktualisera. Enligt *riksskattenämndens* uppfattning borde det inte, med tanke främst på fastighetstaxeringens praktiska betydelse för långivningen men även på den fasta egendomens betydelse från skattesynpunkt, vara otänkbart att vid det civilrättsliga fastighetsbegreppets utformning ta viss hänsyn även till skatterättens behov. I övrigt ger nämnden uttryck åt ungefär samma synpunkter som kammarrätten.

Vattenfallsstyrelsen har i sitt yttrande förutsatt att frågan om förslagets skatterättsliga konsekvenser närmare övervägs.

VII. Departementschefen

1. **Inledning.** Indelningen av skilda slags förmögenhetstillgångar i fast och lös egendom är sedan gammalt av grundläggande betydelse inom vårt civilrättsliga regelsystem. Det är utmärkande för detta system att de båda kategorierna av egendom i betydande utsträckning är underkastade olika rättsregler. Detta sammanhänger självfallet med att de naturliga förutsättningarna vad beträffar omsättning av egendom växlar i hög grad med egendomens större eller mindre flyttbarhet. Det har av hänsyn till tredje man exempelvis synt naturligt kräva att en överlåtelse av flyttbar egendom i princip skall befästas genom att egendomen överlämnas i den nye ägarens besittning för att överlåtelsen skall bli giltig mot överlåtarens borgenärer. I fråga om egendom, som inte är flyttbar, ter sig ett liknande krav inte lika naturligt.

Med hänsyn till den antydda skillnaden i innebörden hos de rättsregler som gäller för de båda kategorierna av egendom är det angeläget att gränsen dem emellan blir så klart och tydligt uppdragen som möjligt. Gränsen har i svensk rätt dragits genom att man i en särskild lag — 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra — angett vad som från rättslig synpunkt utgör fast egendom eller tillbehör därtill. 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 ansetts böra följa samma rättsliga öden som denna. En rättighet, som belastar den fasta egendomen, omfattar sålunda i princip även dess tillbehör, medan någon särskild sakrätt inte kan gälla enbart i ett tillbehör. I fråga om objektet för panträtt har denna grundsats tvingande verkan. När det gäller avtal om köp av fastighet tjänar samma grundsats närmast som en tolkningsprincip.

Det är inte ägnat att förvåna att lagstiftaren stött på stora svårigheter när det gällt att bestämma kretsen av tillbehör till fast egendom. Det finns knappast någon given gräns för denna krets. Vissa föremål, exempelvis träd och buskar eller hus och andra byggnader, är på ett så påtagligt yttre, mekaniskt sätt förbundna med fastigheten, att det därför är naturligt att betrakta dem som tillbehör till denna. I andra fall, särskilt när det gäller föremål som inplacerats i byggnad, kan det med hänsyn till föremålets och byggnadens gemensamma användning te sig naturligt att bedöma föremålet som fastighetstillbehör, oaktat något starkt mekaniskt samband inte finns. Som exempel på sistnämnda kategori av föremål kan nämnas badkar och oljeeldningsaggregat. Någon helt entydig in-

delning av olika slags föremål med hänsyn till de nu nämnda principerna låter sig dock inte göra. Tveksamma gränsfall uppkommer, varvid valet mellan en restriktiv eller extensiv tolkning kan bli utslagsgivande.

1895 års lag bygger i allt väsentligt på de nyssnämnda båda principerna för angivande av fastighetstillbehör. Som ett led i sitt arbete på en ny jordabalk har lagberedningen fortlöpande ägnat denna lag översyn och i olika förslag övervägt lämpliga reformer. Någon genomgripande avvikelse från de grunder som uppbär gällande rätt har beredningen dock inte ansett sig böra föreslå. Beredningen tar bl. a. avstånd från tanken att låta alla föremål, som från ekonomisk synpunkt hör samman med en fastighet, även bilda en rättslig enhet med denna. En sådan ordning skulle enligt beredningens mening komma att slå i mindre god överensstämmelse med rättssystemet i övrigt. Med hänsyn till den tekniska utvecklingen har en modernisering av lagen emellertid ansetts nödvändig. En strävan har också varit att ge så enhetliga och tydliga regler, att vissa svårigheter som förelegat vid tillämpningen av 1895 års lag skall kunna undvikas för framtiden. I stora delar utgör emellertid beredningens förslag endast en formell bearbetning av gällande regler.

Det sist sagda gäller inte i fråga om industritillbehör, dvs. maskiner, motorer, redskap m. m., som används i industriell verksamhet. Enligt nuvarande regler hänförs sådan industriell utrustning till fast egendom bl. a. om den är på visst mer permanent sätt applicerad i en fabrik eller annan lokal för industriell verksamhet. Beredningen föreslår härvidlag en inte obetydlig inskränkning av tillbehörskretsen. I huvudsak innebär beredningens förslag att endast universellt brukbar industriell utrustning såsom kraftmaskinerier, kylsystem och fläktanordningar skall utgöra tillbehör till fabrik eller liknande.

Förslaget har i denna del föranlett åtskillig kritik från remissinstansernas sida, och vid den överarbetning av förslaget, som jordabalksutredningen vidtagit, har frågan om industritillbehören därför tagits upp på nytt. Som ett resultat av denna granskning föreslår utredningen en synnerligen kraftig utvidgning av kretsen av industritillbehör. I korthet går förslaget ut på att all utrustning, som används i industriell verksamhet, skall utgöra fastighetstillbehör, även så lätt flyttbara föremål som exempelvis kontorsmöbler och olika slags fordon. Kravet på yttre samband mellan fastighet och inventarier får enligt förslaget vika för tanken att allt som sammanbinds av den inre samhörigheten mellan verksamhetens ändamålsinriktning och inventarierna skall utgöra en organisk enhet i rättsligt hänseende.

Liksom lagberedningens förslag har jordabalksutredningens förslag utsatts för ganska omfattande remisskritik. De flesta remissinstanserna anser sålunda, att den av utredningen föreslagna tillbehörskretsen är alltför vid men två i sammanhanget betydelsefulla instanser, bankföreningen och industriförbundet, ger förslaget sitt fulla stöd.

När man bedömer utredningens förslag till vidsträckt krets av industri-tillbehör bör man hålla i minnet att utredningen vid sina överväganden utgått från en industriidkares nuvarande möjligheter att erbjuda kreditgivare säkerhet i inventarier och annan lös egendom, dvs. från gällande regler i fråga om förlagsinteckning. Den omständigheten att förlagsinteckningen inte ansetts kunna ge kreditgivaren en tillnärmelsevis lika god säkerhet i den intecknade egendomen som en fastighetsinteckning har uppenbarligen medverkat till utredningsresultatet liksom den tidigare bidragit till remissinstansernas avvisande hållning till lagberedningens förslag om en restriktiv tillbehörskrets. Förlagsinteckningskommitténs förslag till lagstiftning om företagsinteckning skapar här ett delvis nytt läge. Kommittén föreslår nämligen en kraftig förstärkning av förlagsinteckningsinstitutet, och en reform i denna riktning kan inte gärna undgå att påverka övervägandena kring industritillbehörsbegreppet. Som jag redan inledningsvis nämnt är det i själva verket just den angelägna reformen av förlagsinteckningen, som föranlett mig föreslå att frågan om vad som skall anses höra till fast egendom bryts ut ur sitt sammanhang med övriga jordabalksfrågor och görs till föremål för lagstiftning i omedelbart samband med lagstiftningen om företagsinteckning. Spörsmålet om hur industriell egendom i vidsträckt bemärkelse på bästa sätt bör tillgodogöras för kreditändamål torde nämligen inte kunna besvaras tillfredsställande utan en jämförelse mellan verkningarna av å ena sidan panträtt i fast egendom och å andra sidan säkerhet i lös egendom på grund av inteckning i sådan egendom. Genom att redan i detta sammanhang lösa frågan om fastighetstillbehören undviks också de svårigheter, som skulle följa av att inteckningen i lös egendom under tiden fram till dess den nya jordabalken träder i kraft måste anpassas efter 1895 års lag för att därefter samordnas med jordabalkens regler.

2. Fast egendom och omedelbara tillbehör till fastighet i allmänhet. Enligt gällande rätt är fast egendom jord på landet och i stad. Begreppet jord fattas här i vidsträckt bemärkelse och anses sålunda omfatta alla delar av jordytan inom svenskt jurisdiktionsområde, oavsett om denna består av matjord, lera, sten, grus eller annat och oavsett om jordytan utgörs av torr mark eller täcks av vatten. Även vad som finns under själva jordytan innefattas i begreppet jord och utgör del av den fasta egendomen, såvida det inte gjorts till föremål för särskilt besittningstagande, såsom fallet kan vara med gruvfyndigheter.

Lagberedningens förslag år 1960 innebär ingen materiell ändring i fråga om begreppet fast egendom. Liksom i gällande rätt använder beredningen i sitt förslag begreppet i två skilda betydelser, nämligen dels i fråga om det konkreta fysiska objektet, dels i fråga om äganderätt till sådant objekt. Den dubbla innebörden av begreppet fast egendom står i överensstämmelse

med rådande juridiskt språkbruk. Jag finner ingen anledning till erinran mot en sådan användning av begreppet. Den i varje särskilt fall åsyftade innebörden torde framgå av sammanhanget.

Såsom tillbehör till själva jorden uppräknar 1895 års lag vissa med jorden påtagligt förenade ting såsom träd och andra växter, hus, vattenverk och andra byggnader, men lagen upptar också som tillbehör ledningar och andra anläggningar, som för stadigvarande bruk anbragts i jorden. Som tillbehör till jorden anges även gödsel. Utöver tillbehör till jorden räknar man i gällande rätt även med tillbehör till byggnad.

Lagberedningen har i sitt förslag infört begreppet tillbehör till fastighet. Fråga om vad som utöver träd och andra växter kan utgöra tillbehör till fast egendom förutsätts uppkomma först då en viss del av jordytan blir föremål för fastighetsbildning enligt därför gällande regler. Beredningen väljer därför termen tillbehör till fastighet som samlingsbeteckning för föremål, som i ett visst läge i förhållande till den fasta egendomen får karaktär av tillbehör. Tillbehören är antingen omedelbara i det de hänför sig direkt till jorden, eller medelbara, då de hänför sig till ett omedelbart tillbehör och därigenom indirekt kommer att bedömas som fastighetstillbehör. Denna konstruktion av tillbehörsbegreppet synes lämplig och bör därför läggas till grund för en lagstiftning innehållande nya regler om tillbehör till fast egendom.

Såsom omedelbara fastighetstillbehör upptar lagberedningen i sitt förslag huvudsakligen samma föremål som den nuvarande lagen räknar som tillbehör till själva jorden. Beredningen uppfattar de måhända viktigaste båda begreppen i uppräknningen, byggnad och anläggning, mycket vidsträckt och förslaget skiljer sig därvidlag inte nämnvärt från gällande rätt. Som byggnad räknas utom hus och vattenverk exempelvis murar, broar, bryggor och alla slags andra uppbyggda konstruktioner. Husliknande anläggningar, som uppförts under jordytan, anser beredningen också böra bedömas som byggnader. Till kategorien anläggningar räknar beredningen i anslutning till gällande praxis förutom de särskilt nämnda ledningarna bl. a. transportanordningar som räls och syllar samt cisterner och källare, allt i den mån föremålen inte redan inbegripits under tillbehörskretsen i egenskap av byggnader. Beträffande ledningarna påpekas att alla slag av sådana kan räknas som anläggningar, vare sig de är avsedda för elektricitet, gas, vatten eller annat. I sådana fall då en ledning sträcker sig utanför en fastighets område bör enligt beredningens mening, vilken står i överensstämmelse med uppfattningen i praxis, endast den del av ledningen som framdragits inom fastigheten räknas som tillbehör till denna, medan återstoden av ledningen blir lös egendom. Denna princip bör dock, framhåller beredningen — som i detta sammanhang bortser från sådana fall där ledningen anbragts med stöd av servitut — inte ha obetingad giltighet. Skjuter exempelvis en bygg-

nad över fastighetsgränsen, torde byggnaden i sin helhet böra räknas som tillbehör till den fastighet, inom vars gräns den egentligen skulle ha inrymts.

De jämkningar och förtydliganden, som beredningen sålunda gjort i fråga om kretsen av omedelbara fastighetstillbehör, har inte föranlett någon allvarlig erinran från remissinstansernas sida. Gällande rätts gränsdragning torde härvidlag i huvudlinjerna vara så naturlig, att man inte lätt finner skäl till några mer betydande ändringar. Jag kan därför helt ansluta mig till de uttalanden beredningen gjort såvitt nu är i fråga. Till vissa enskildheter i förslaget återkommer jag i specialmotiveringen.

De omedelbara fastighetstillbehör varom nu är fråga hänför sig till fastigheter i allmänhet. I jordabalksutredningens förslag till regler om tillbehör till fastighet, där industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs, hänförs också industritillbehören direkt till fastigheten, även om vissa av dem tekniskt sett utgör medelbara tillbehör. Till frågan om industritillbehören återkommer jag emellertid i ett senare avsnitt.

3. Tillbehör till byggnad i allmänhet. De medelbara fastighetstillbehören utgörs av sådana föremål, vilka på grund av sin mer eller mindre påtagliga samhörighet med en byggnad anses utgöra tillbehör till denna och därigenom även till fastigheten. I 1895 års lag har som sådana tillbehör upptagits dels vissa föremål, som på ett yttre, mekaniskt sätt är förenade med byggnaden, dels vissa föremål, som hör samman med byggnaden på grund av att de anskaffats till stadigvarande bruk för denna. Till den förra gruppen av tillbehör räknas huvudsakligen byggnadens fasta inredning, ledningar inom byggnaden samt vad som i övrigt är inmurat eller intimrat i golv, tak eller vägg. Till den senare gruppen hör enligt lagens uppräknings exempelvis dubbel dörrar, innanfönster, nycklar och kaminer. Såsom en särskild grupp av byggnadstillbehör nämner 1895 års lag maskiner, motorer, redskap m. m., som uppställts i fabriker eller andra lokaler för industriell verksamhet. I detta sammanhang upptas endast frågan om tillbehör till andra slags byggnader, dvs. i huvudsak tillbehör till bostadshus, affärslokaler och ekonomibyggnader.

I rättspraxis har de föremål, som anses utgöra tillbehör till byggnad på grund av att de anskaffats till stadigvarande bruk för denna, kommit att omfatta en ganska vid krets. Detta sammanhänger självfallet med den tekniska utvecklingen, som medfört att olika slag av nya inredningsdetaljer, som är avsedda för permanent användning i byggnader, introducerats på marknaden. Särskilt påtaglig är måhända utvecklingen i fråga om bostadshusen. Det har i flera rättsfall slagits fast, att värmepannor och radiatorer samt badkar, tvättställ och andra sanitetsanläggningar har karaktär av tillbehör. I allmänhet har dock kravet att användningen skall vara stadigvarande för byggnaden som sådan ansetts innebära att utrustning av

mer speciellt slag, som hänför sig till någon för särskilt ändamål inrättad lokal i byggnaden, inte bedömts som byggnadstillbehör. Sålunda har exempelvis skåp, diskar och andra inventarier i apotek inte ansetts utgöra byggnadstillbehör. Detsamma gäller banker i biograflokaler.

Lagberedningen uttalar, att den gräns mellan tillbehör till byggnader i allmänhet och lös egendom, som gällande lag och därpå grundad rättspraxis uppdragit, i stort sett synes vara väl avvägd och ändamålsenlig. Beredningen förordar därför inga större sakliga nyheter men söker i möjligaste mån precisera tillbehörskretsen med hänsyn till den tekniska utvecklingen. I sitt förslag utgår beredningen från de båda viktigaste begreppen i den gällande definitionen, den fasta inredningen och vad som anskaffats till stadigvarande bruk för byggnaden. Beträffande den fasta inredningen framhåller beredningen att gällande rätt saknar föreskrift om hur det erforderliga mekaniska sambandet skall ha anordnats och att en sådan föreskrift också ter sig olämplig. För att närmare bestämma när fasta inredningsdetaljer skall anses som tillbehör inför beredningen även här, i anslutning till en viss tendens i rättspraxis, kriteriet stadigvarande bruk för byggnaden. Härigenom upphöjer beredningen detta kännetecken till huvudnorm för hela tillbehörskretsens avgränsning mot den lösa egendomen.

Vad angår preciseringen av denna huvudnorm framhåller beredningen, att tillbehörsegenskapen inte bör följa av det subjektiva syfte, som byggnadens ägare kan ha haft vid anskaffningen, utan av ett objektivt ändamålssammanhang mellan föremålet och byggnaden. Föremålet skall vara *ägnat till* stadigvarande bruk för byggnaden. Ett föremål bör emellertid kunna ha karaktär av tillbehör, även om det tjänar ett syfte för vilket blott en viss lokal i byggnaden är avsedd, nämligen om denna lokal blivit inrättad på ett sätt, som gör att den inte lätt kan ändras och bli lämplig för annat ändamål.

För att ett föremål skall utgöra tillbehör bör enligt beredningens uppfattning alltid krävas ett direkt yttre samband med byggnaden. Beträffande föremål, som är ägnade till stadigvarande bruk för viss byggnad utan att ingå i den fasta inredningen, uppställs därför det villkoret, att byggnaden blivit försedd därmed.

Lagberedningens nu återgivna förslag till bestämning av vad som skall anses utgöra tillbehör till byggnad i allmänhet har inte föranlett någon nämnvärd kritik bland remissinstanserna. I stort sett förefaller man sålunda vara tillfreds med beredningens definition som ju också grundas på den gällande rättsuppfattningen. Den föreslagna definitionen präglas av större enkelhet och tydlighet än de nu gällande reglerna, vilket är fördelaktigt. Beredningen har sålunda som obehövligen kunnat utesluta två i 1895 års lag särskilt angivna grupper av tillbehör, nämligen ledningar inomhus och föremål, som inmurats eller intimerats i byggnad. Ledningar blir i allmänhet tillbehör redan på grund av den föreslagna tillbehörsregeln, och detta gäller

också flertalet av de ifrågavarande föremålen. I den mån dessa hittills inte kunnat hänföras till den fasta inredningen har det ofta varit en rent tillfällig omständighet, som gett dem karaktär av tillbehör. Som beredningen påpekar är det inte lämpligt att vid sidan av kategorien fast inredning räkna med en särskild tillbehörskategori, som blott kännetecknas av att en viss metod använts vid föremålets sammanfogning med byggnaden.

Med hänsyn till det anförda ansluter jag mig till beredningens förslag att vad gäller tillbehör till byggnad i allmänhet fästa avgörande vikt vid huruvida det ifrågavarande föremålet är ägnat till stadigvarande bruk för den byggnad, som försetts därmed. Till vad beredningen anfört i denna del vill jag endast foga följande påpekanden.

En tolkning efter bokstaven av kriteriet stadigvarande bruk kan innebära en långt driven restriktivitet i fråga om att tillerkänna skilda slag av föremål egenskap av tillbehör. Man bör emellertid vid bedömandet av kriteriet utgå från att den byggnad eller del därav, varom är fråga, även i fortsättningen kommer att användas på i huvudsak samma sätt som tidigare, om den inrättats på ett sådant sätt att den inte kan ändras utan genomgripande ombyggnadsarbeten. Är en byggnad inrättad som bostadshus bör den utrustning, som kan anses typisk för ett sådant och som därför normalt kommer till användning där, vem eller vilka som än bebod huset, räknas som byggnadstillbehör. På i huvudsak samma sätt bör en affärslokal bedömas. Beredningen har med exempel belyst hur enligt dess mening den föreslagna huvudregeln bör ge utslag dels för byggnader i allmänhet, dels för skilda huvudtyper av byggnader. Exemplifikationen torde överensstämja väl med de lämnade synpunkterna och ger för övrigt en god vägledning när det gäller att fastställa huvudregelns tillämpningsområde. De för byggnader i allmänhet uppräknade tillbehören utmärks av universalitet, exempelvis hissar, ledstänger, ledningar med kranar, kontakter och värmepannor. Det är också uppenbart att sanitetsanläggningar av skilda slag, spisar samt värme- och kylskåp är så typiska inredningsdetaljer i ett bostadshus, att de bör utgöra tillbehör därtill. Detsamma kan normalt inte sägas vara fallet med utrustning av ovanligt slag. Jag är emellertid fullt på det klara med att utvecklingen kan leda till att föremål, som i dag ter sig alltför speciella för att rymmas inom tillbehörskretsen, i framtiden kan anses vara så naturliga inredningsdetaljer att det då kan te sig oriktigt att inte inräkna dem bland tillbehören.

Beredningen har såsom exempel på typiska tillbehör till butikslokaler upptagit hyllor, diskar och skyltfönsteranordningar. Det kan visserligen vara tveksamt om samma diskar och hyllor passar för olika typer av butiker, men i allmänhet torde man i fråga om de nu nämnda inredningsdetaljerna kunna göra gällande, att de äger en så allmän användning i butiker, att de kan inordnas bland byggnadstillbehören utan att grunderna för huvudregeln därigenom rubbas.

4. **Industritillbehör.** Frågan om vad som skall anses utgöra tillbehör till fastighet, där industriell verksamhet bedrivs, har länge varit ett besvärligt och flitigt diskuterat problemkomplex. Intresset för frågan sammanhänger i första hand med den stora betydelsen av industriell utrustning som objekt för belåning. Maskiner, motorer och redskap av skilda slag, som används inom industrien, representerar ofta mycket stora kapitalvärden och behöver därför kunna utnyttjas som kreditunderlag. Särskilt i tider, då självfinansieringen inom industrien minskar i betydelse, stiger intresset för att så fullständigt som möjligt kunna begagna skilda slag av egendom som säkerhet vid upplåning. Härvidlag spelar möjligheten att inordna utrustningen under fastighetsbegreppet och därigenom under reglerna för fastighetspanträtten en stor roll. Vad som har tillbehörskaraktär omfattas av fastighetens inteckningar, medan de inventarier, som hänförs till lös egendom, kan utgöra föremål för förlagsinteckning.

Mot bakgrund av det nu anförda är det inte ägnat att förvåna att man beträffande kretsen av tillbehör till industrifastighet sökt sig fram på delvis andra vägar än dem som valts vid bestämmandet av vilka föremål som skall utgöra tillbehör till fastigheter i allmänhet. Diskussionen har alltsedan förarbetena till 1895 års lag pendlat mellan en mycket vidsträckt krets av s. k. industritillbehör och en trängre krets, mera motsvarande den ståndpunkt som intagits beträffande övriga fastighetstillbehör. Den förstnämnda ståndpunkten företrädde av nya lagberedningen i det betänkande som ledde till 1895 års lag, och på samma linje står jordabalksutredningen i sitt nu aktuella förslag. Gemensamt för båda förslagen är att de fäster avgörande vikt vid samhörigheten mellan en fabriks ändamålsinriktning och maskinerna, dvs. vad som brukar kallas det inre sambandet, och därför räknar all utrustning, som används i den industriella rörelsen, som tillbehör. Den motsatta ståndpunkten representeras av lagberedningen i dess förslag åren 1947 och 1960. Beredningen menar, att endast sådan industriell utrustning vars användning inte är begränsad till viss industri eller verksamhetsgren utan kan hänföras till byggnaden som sådan skall utgöra tillbehör.

Gällande rätt intar en ståndpunkt mellan de båda nu nämnda. Enligt 1895 års lag räknas som tillbehör till fabriker och andra lokaler för industriell verksamhet — utöver de allmänna byggnadstillbehören — varje maskin, motor, kärl eller därmed jämförligt redskap som för sin användning kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett underlag. Avsikten med denna gräns, som kan sägas ha utgjort en kompromiss mellan de båda ståndpunkterna, har varit att i fabrikstillbehör inbegripa den ofta mycket dyrbara maskinella utrustning, som är så fast applicerad i en fabrik eller annan industrilokal, att den endast med svårighet kan skiljas därifrån. Som fabrikstillbehör räknas också vissa kraftledningar och därtill hörande inrättningar. Genom att sålunda den i allmänhet värdefullaste delen av in-

dustriustrustningen karakteriserats som fabriksstillbehör, har den fasta egendomens pantvärde blivit högre än annars skulle varit fallet. Detta anses ha underlättat industriens finansieringsmöjligheter.

Den nuvarande bestämmelsen om maskiner och andra redskap har emellertid utsatts för en med åren allt hårdare kritik. Detta sammanhänger uppenbarligen med att regeln blivit föråldrad. Den tekniska utvecklingen gör det svårare än tidigare att avgöra om en viss maskin kräver ett fast, från grunden berett underlag, och om den i lagens mening vilar på ett sådant underlag. I moderna fabriksbyggnader, som ofta uppförs av mycket hållbart material, kan också mycket stora och tunga maskiner, som förr krävde särskilt underlag, uppställas direkt på golvet, eventuellt i en övre våning. Ibland inverkar helt andra förhållanden än maskinernas beskaffenhet och byggnadskonstruktionen på frågan om fast underlag är behövligt. Maskiner, som framkallar starka vibrationer eller används i precisionsarbete, isoleras exempelvis ofta genom sådant underlag.

Mot den gällande regeln brukar anföras att den är svårtolkad och att tillfälliga och ovidkommande omständigheter kan medföra att samma slags maskiner i vissa fall utgör tillbehör men i andra fall räknas som lös egendom.

Mot bakgrunden av de nu nämnda förhållandena synes tämligen stor enighet råda därom att den nuvarande tillbehörsregeln beträffande maskiner och andra redskap inte är tillfredsställande. Denna uppfattning ligger till grund för såväl lagberedningens som jordabalksutredningens förslag i ämnet. Behovet av en reform måste även enligt min mening anses klarlagt. Det återstår att pröva huruvida något av de framlagda förslagen kan sägas erbjuda underlag för en reform.

Lagberedningens överväganden har som nämnts lett fram till en snäv gränsdragning. Endast sådan maskinell utrustning som är till nytta för byggnaden som fabrikslokal, oberoende av den särskilda verksamhet som bedrivs där, bör enligt beredningen utgöra tillbehör. Väverimaskiner, pappersmaskiner och andra maskiner avsedda för viss tillverkning måste utbytas mot maskiner av helt annat slag, om fabriksbyggnaden tas i anspråk för en ny tillverkning. De bör därför enligt förslaget inte hänföras till byggnaden, men väl maskiner som ingår i byggnadens utrustning för industriell drift i allmänhet. Här nämner beredningen som exempel kyl- och fläktmaskinerier. Bakom beredningens förslag — i denna del liksom i övrigt — ligger tanken att till fast egendom inte bör räknas annat än sådant som är av bestående natur och därigenom äger verkligt pålitliga värden.

Den bland remissinstanserna ganska hårda kritiken mot beredningens snäva bestämning av industritillbehörskretsen grundades huvudsakligen därpå att industriens förmögenhet i fast egendom skulle betydligt minskas, om förslaget genomfördes. Stora värden skulle komma att omrubiceras

från fast till lös egendom. Enligt remisskritiken skulle detta måhända inte ha varit så allvarligt, om den ifrågavarande utrustningen i sin nya egenskap av lös egendom kunnat begagnas som kreditunderlag i samma utsträckning som om den utgjort tillbehör till fast egendom. Möjligheten att förlagsinteckna egendomen bedömdes emellertid av remissinstanserna inte som något likvärdigt alternativ till att utnyttja egendomen inom fastighetspanträtens ram. Också från tekniska utgångspunkter riktades kritik mot den föreslagna gränsen. Det ansågs kunna bereda stora svårigheter att bestämma vilka slag av industriell utrustning som har så allmän karaktär, att användningen inte kan anses begränsad till någon viss industri eller verksamhetsgren. Angående exempelvis de av beredningen särskilt nämnda fläktmaskinerna anmärktes att de ofta dimensioneras och utformas direkt för att passa i den speciella verksamhet som bedrivs i byggnaden.

Jordabalksutredningen har vid sina överbäganden i det nu aktuella ämnet utgått från att någon inskränkning av tillbehörskretsen i förhållande till gällande rätt inte är möjlig. Efter att ha konstaterat att gränsdragningsproblemen vid en modernisering av bestämmningen i 1895 års lag — en lösning som utredningen eljest funnit tänkbar — ter sig i det närmaste oöverkomliga och att detsamma gäller andra lösningar efter en linje, som spaltar upp den industriella utrustningen i fast resp. lös egendom, kommer utredningen fram till den ståndpunkten, att bestämmningen inte bör splittra vad som är en organisk enhet, dvs. vad som sammanbinds av den inre samhörigheten mellan den industriella verksamheten och inventarierna. Praktiskt taget alla maskiner och andra inventarier, som begagnas i den industriella verksamheten, bör därför enligt förslaget räknas som tillbehör och därmed utgöra fast egendom. Utredningen föreslår att industrielltillbehören skall utgöra omedelbara fastighetstillbehör, inte som hittills medelbara sådana. Frikopplingen från byggnad såsom förbindelselänk bedöms som nödvändig med hänsyn till syftet att skapa en så vidsträckt tillbehörskrets som möjligt.

Som de mest väsentliga fördelarna med en mycket extensiv tillbehörskrets nämner utredningen följande. Gränsen mellan fast och lös egendom blir tydlig och skarp i det konkreta fallet. Om all utrustning, som används inom en industri, utgör tillbehör till den fastighet, där verksamheten drivs, kan knappast några gränsdragningsproblem uppstå. Varulager och olika slag av fordringar och andra rättigheter blir den enda egendom, som kan karakteriseras som lös. Begreppsbestämningen splittrar inte vad som är en organisk enhet, nämligen de faktorer som samverkar till produktionen eller med en annan term anläggningstillgångarna. Det ligger enligt utredningen i öppen dag vilket värde detta måste ha i panträttsligt avseende. Utredningen hävdar att den sålunda skapade helheten representerar en större värdetillgång än summan av delarna. I princip gäller detta inte blott den mer kvalificerade kretsen av industriinventarier, exempelvis de tyngre maskinerna,

utan även helt obetydliga föremål. Med hänsyn till att risken för skingring av ett inventariebostånd måste bedömas som större, om detta är läströrligt än om det endast innefattar fast applicerade element, anser utredningen dock vissa bestämmelser nödvändiga till skydd mot att belånade industriinventarier bortförs från den fastighet, till vilken de hör.

Remissyttrandena över jordabalksutredningens förslag ger ett mycket splittrat intryck. Förslaget om en extensiv tillbehörskrets vinner stöd hos de i sammanhanget kanske viktigaste företrädarna för industrien och bankvärlden men avvisas samtidigt av ett betydande antal remissinstanser. Flertalet remissinstanser finner den föreslagna tillbehörskretsen alltför vidsträckt.

De positiva remissyttrandena speglar framför allt uppfattningen, att förslagets ståndpunkt beträffande industriegendomen såsom en organisk enhet i säkerhetshänseende är riktig. Enligt den negativa remisskritiken är det ett grundläggande fel hos förslaget, att vad som föreslagits skola utgöra tillbehör till fastighet ofta mer naturligt bort hänföras till själva rörelsen. Omfattningen av den fasta egendomen blir enligt denna uppfattning i alltför hög grad beroende på om industriidkaren äger den fastighet där egendomen är belägen eller ej. Vidare uttalas farhågor för en framtida deklassering av fastighetspanten, och påståendet att industriegendomen som en enhet skulle ha ett övervärde i förhållande till summan av delarna betvivlas. Svåra gränsdragningsproblem anses kunna uppstå med hänsyn till att tillbehörsgregeln enligt förslaget skall tillämpas endast på industrifastigheter. Speciella svårigheter sägs uppkomma om samma fastighet utnyttjas för såväl industriell som annan verksamhet. De problem som uppkommer om olika slag av lätt flyttbara föremål anknyts till fastighet betonas särskilt, liksom de problem som kan uppstå från exekutionsrättslig synpunkt. Stark kritik riktas slutligen mot de regler som föreslagits i syfte att skydda borgenärerna om industritillbehör bortförs från den fastighet till vilken de hör.

En av de viktigaste uppgifterna vid en reform av tillbehörsbegreppet såvitt avser industrifastighet är att skapa de allmänt sett bästa möjligheterna att utnyttja olika slag av egendom som objekt för belåning inom industriell verksamhet. Det är därför, som jag redan antytt, nödvändigt att se de framlagda förslagen mot bakgrund av nuvarande regler om förlagsinteckning och att överväga vilken effekt en reform av dessa regler kan ha på frågan om tillbehörskretsen. Ett sådant tillvägagångssätt är desto mer påkallat som både lagberedningen och jordbalksutredningen utgått från att förlagsinteckningen skall bibehålla sin nuvarande konstruktion.

Hittills har förlagsinteckningen inte i kreditgivarens hand haft en ställning som kunnat jämföras med fastighetsinteckningens. De största svagheterna hos förlagsinteckningen har ansetts vara att förmånsrätten inte kunnat utnyttjas annat än i konkurs och att inteckningen förlorat sin verkan

i och med att egendomen, oavsett om det gäller inventarier eller varulager, överlåtits eller flyttats från den kommun där verksamheten tidigare bedrivits. Sedan en särskild kommitté framlagt ett förslag till reform av förlagsinteckningen har frågan kommit i ett annat läge. Med hänsyn till det samband som utan tvivel här föreligger har, som jag redan inledningsvis antytt, beredningen av den nu aktuella frågan om industritillbehör och frågan om en reform av förlagsinteckningen samordnats. Härigenom har det varit möjligt att i detalj — delvis i samråd med företrädare för industrien och bankerna — undersöka vilka konsekvenser olika regler i den ena lagstiftningen får på den andra.

Enligt det förslag till lag om företagsinteckning, som nu utarbetats inom departementet, skall företagsinteckningen liksom fastighetsinteckningen medföra förmånsrätt såväl vid utmätning som i konkurs. Avsikten är vidare, att företagsinteckning skall kunna fastställas att gälla inom ett så stort geografiskt område — ett län eller hela riket — att en flyttning av egendomen blir betydelselös eller minskar i betydelse. Bland andra viktiga åtgärder till stärkande av förlagsinteckningen bör nämnas den, att en fastställd inteckning föreslås gälla i viss egendom också under en övergångstid efter det att verksamhet, som omfattas av inteckningen, överlåtits på annan.

Om man med hänsyn till den föreslagna reformen av förlagsinteckningen skulle kunna hävda att en företagsinteckning i fråga om olika slag av industriinventarier bereder i huvudsak samma kreditmöjligheter som en fastighetsinteckning, måste det från ekonomisk synpunkt te sig tämligen likgiltigt om inventarierna rubriceras som fast eller lös egendom. Eftersom det får anses ligga ett betydande värde i en principiell enhetlighet i begreppen fast och lös egendom skulle starka skäl kunna anses tala för en restriktiv bestämning av tillbehörsbegreppet även såvitt avser industrifastigheter. Att märka är ju att kritiken mot lagberedningens förslag i denna del huvudsakligen grundas på uppfattningen, att förlagsinteckningen inte kan ersätta fastighetsinteckningen såvitt avser de »fasta» maskiner, vilka efter en reform i beredningens anda skulle komma att utgöra lös egendom. I vissa av remissyttrandena över jordabalksutredningens förslag uttrycks också den uppfattningen, att den av utredningen förordade extensiva tillbehörsbestämningen är obefogad, om den av förlagsintektningskommittén föreslagna förstärkningen av förlagsintektningsinstitutet genomförs.

Vid en jämförelse från kreditvärdighetssynpunkt mellan fastighetsinteckning och företagsinteckning, såvitt avser den grupp av föremål, som här kommer i fråga, nämligen maskiner och andra inventarier i industriellt bruk, visar sig den mest betydelsefulla skillnaden ligga däri, att den panträtt, som fastighetsinteckning medför, följer själva fastigheten utan avseende vid vem som är ägare till denna och utan tidsbegränsning, medan den säkerhetsrätt företagsinteckningen avses medföra upphör sedan viss tid förflutit efter överlåtelse av den inteknade rörelsen eller sedan egen-

domen frångått förvärvaren. Även om de båda inteckningsformerna i övrigt i flera avseenden kan antas bli likvärdiga och företagsinteckningen åtminstone i vad gäller den mest rörliga utrustningen t. o. m. bli överlägsen fastighetsinteckningen måste den nu nämnda panträttsliga effekten av fastighetsinteckningen tillskrivas ett så betydande värde, att företagsinteckningen inte kan anses fullt jämbördig därmed. Detta gäller framför allt de maskiner och andra inventarier, som är applicerade på sådant sätt, att de endast med svårighet kan bortflyttas, eller som har väsentlig betydelse för den produktion som drivs på fastigheten. Risken för separata överlåtelser av sådana maskiner och därigenom för en skingring av belånade objekt är i allmänhet relativt liten. Skulle dessa maskiner inte följa fastigheten i panträttsligt avseende utan rörelsen via en företagsinteckning kunde de efter en kombinerad överlåtelse av fastighet och rörelse komma att undandras inteckningshavaren, vilket däremot inte skulle bli fallet om maskinerna utgjorde objekt för fastighetsinteckning.

Det nu förda resonemanget visar nackdelarna med en lösning som ersätter fastighetsinteckningen med företagsinteckning när det gäller värdefulla industriinventarier. Samtidigt innefattar resonemanget också en från ekonomisk utgångspunkt avgörande kritik mot varje gräns, som inte inordnar åtminstone de viktigaste anläggningstillgångarna i en industriell rörelse under begreppet fastighetstillbehör. Från industriförbundets sida har upplysts, att för skogs- och bruksindustri ända upp till 50 % av taxeringsvärdet för fabriksfastigheter motsvaras av sådana maskiner, som med nuvarande gränsdragning räknas till fast egendom. För mekanisk industri kan enligt samma uppgift andelen fasta maskiner antas variera betydligt men den uppgår åtminstone i vissa fall till omkring 40 %. Dessa siffror belyser att ett realiserande av lagberedningens förslag skulle medföra en avsevärd begränsning av kreditunderlaget för fastighetskrediten. Särskilt med hänsyn till de långfristiga obligationslånen kunde en sådan reform få negativa effekter för industriens finansiering. Även i övrigt skulle svårigheterna vid en övergång till en snävare bestämning än den nuvarande bli betydande.

Den föreslagna reformen av förlagsinteckningsinstitutet utgör sålunda enligt min mening inte tillräcklig grund för att godta lagberedningens restriktiva ståndpunkt i fråga om kretsen av industritillbehör. Vid de överläggningar som under ärendets beredning i departementet ägt rum med framför allt bankföreningen och industriförbundet har dessa organisationer med skärpa uttalat samma mening. Inte heller en lösning, som alltigenom ansluter till den av mig förordade gränsdragningen i fråga om tillbehör till byggnad i allmänhet, förefaller i belysning av det anförda acceptabel. Som jag tidigare framhållit bör det avgörande för huruvida ett föremål utgör byggnadstillbehör vara om föremålet är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller viss del av denna. Tillbehörskaraktären bedöms enligt denna regel med utgångspunkt från det huvudsakliga ändamål, för vilket lokalen blivit

inrättad, såvida denna inte lätt kan ändras och bli lämplig för annat ändamål. Är en byggnad utrustad som fabrik borde i enlighet härmed den industriella utrustning, som kunde anses stadigvarande placerad i byggnaden, anses utgöra byggnadstillbehör. Såsom stadigvarande kan emellertid huvudsakligen endast den utrustning anses, som är typisk för fabriksrörelse i allmänhet, eftersom annan industriell utrustning i allmänhet måste antas skifta med ägare och produktionsinriktning. Med hänsyn härtill är en gränsdragning efter samma linjer som beträffande de allmänna byggnadstillbehören alltför snäv. I praktiken torde den väsentligen sammanfalla med den av beredningen föreslagna kretsen av fabrikstillbehör.

I fråga om möjligheterna att dra en tydlig gräns genom maskinbeståndet efter ungefär samma linjer som gällande rätt delar jag jordabalksutredningens uppfattning. En okomplicerad och lättillämpad lagregel torde förutsetta att man inte generellt söker spalta upp inventarierna med hänsyn till den mer eller mindre fasta förankring dessa har i en fabriksbyggnad. Över huvud taget är den industriella utrustningen så skiftande och utvecklingen på detta område så snabb att det ter sig olämpligt att söka dra en gräns direkt efter den yttre anknytningen. Därmed är inte sagt, att man inte skulle kunna avgränsa vissa lätt identifierbara kategorier av industriell utrustning, för vilka det är gemensamt att de typiskt sett har en svagare yttre anknnytning till byggnaden eller fastigheten än andra slag av utrustning. Jag återkommer härtill i det följande.

Jordabalksutredningens förslag om en mycket extensiv tillbehörskrets har den fördelen, att det för varje enskild fastighet drar upp en skarp gräns i förhållande till olika slag av lös egendom. Dessutom måste det rent principiellt sägas vara en fördel att förslaget söker inom fastighetspanträttens ram sammanhålla vad som utgör en organisk enhet, nämligen de anläggnings-tillgångar som samverkar till produktionsresultatet. Med hänsyn härtill och i betraktande av den stora ekonomiska betydelse man från industriens och bankvärldens sida tillskrivit grundtankarna i utredningsförslaget har jag funnit att förslaget åtminstone i sina huvuddrag bör läggas till grund för lagstiftning, trots att en vidsträckt bestämning av tillbehörskretsen obestridligen skapar vissa problem.

Innan jag redovisar min slutliga ståndpunkt i ämnet vill jag framlägga resultatet av den granskning som jag i skilda hänseenden låtit utredningens förslag undergå.

Panträtt i fast egendom omfattar de föremål som vid varje enskilt tillfälle har sådan anknnytning till den ifrågavarande fastigheten, att de anses utgöra tillbehör därtill, men upphör i ett föremål, så snart detta skiljs från fastigheten. Jag har redan tidigare framhållit, att ju starkare fysiskt samband med fastigheten ett tillbehör har, desto mindre sannolikt ter det sig att föremålet avskiljs därifrån. Å andra sidan: ju svagare det fysiska sambandet är, desto större är risken för att ett föremål skall avskiljas och pant-

objektet därmed minskas. Det nu sagda måste rimligtvis påverka möjligheterna att utnyttja de olika föremålen som kreditunderlag i samband med fastigheten. Tillhör till fast egendom, som är mycket lätt flyttbara och som därför har en ganska svag yttre anknytning till fastigheten, torde i allmänhet knappast kunna anses representera något mer väsentligt värde som objekt för fastighetsinteckning. Vissa remissinstanser har t. o. m. gjort gällande, att en mycket vidsträckt tillbehörskrets skulle kunna medföra att värdet på fastighetsinteckningen förringades med påföljd att möjligheterna att få långfristiga krediter till låg ränta i många fall skulle försvinna. Utredningen har ansett sådana farhågor överdrivna och synes därvid ha fäst avgörande vikt vid att industrikrediter normalt beviljas under en bedömning av företagets allmänna räntabilitet och utvecklingsförmåga och inte efter någon detaljerad substansvärdering av den utrustning, som industriidkaren förfogar över. Även om detta i och för sig är riktigt och även om det speciella förtroendet för industriidkaren själv kanske spelar en lika stor roll i sammanhanget, torde man dock inte kunna bestrida, att skingringsrisken kan bidra till att kreditgivaren fäster blott obetydlig vikt vid utrustning, som lätt kan flyttas bort från den belånade fastigheten. Från kreditvärdighetssynpunkt talar därför åtskilligt för att som fastighetstillhörighet räknas endast sådan egendom som kan antas verksamt bidra till att höja fastighetens pantvärde.

I detta sammanhang bör en av de grundläggande teser som utredningen anfört till stöd för förslaget diskuteras något närmare. Utredningen gör gällande, att helheten av grund, byggnader och inventarier frigör ett övervärde, som summan av de olika delarna inte äger. Denna tes, som alltså innebär att helheten representerar ett större värde än komponenterna, anses främst gälla i en exekutiv situation. Utredningen menar, att ett utbud av en fabriksfastighet jämte alla tillhörigheter måste ge ett bättre pris än sär försäljning på grund av fastighets- resp. förlagsinteckningar. Flera remissinstanser har bestritt riktigheten av detta påstående. De har därvid bl. a. framhållit att, om en industri gått så dåligt, att exekution blivit aktuell, detta ofta torde bero på att företagets struktur behöver ändras tämligen radikalt. Mer sällan kan man då räkna med att företaget övertas i oförändrat skick. I stället måste en större eller mindre del av utrustningen säljas separat. Dessa synpunkter kan inte fränkännas betydelse. Det synes därför kunna ifrågasättas om utredningens argument har den allmängiltiga bärkraft utredningen antagit. Att man i vissa fall bör kunna erhålla ett bättre pris vid försäljning av den samlade produktionsenheten än vid sär försäljning torde dock inte kunna bestridas.

Värdet av tydligheten hos en tillbehörsgrens, som omfattar all utrustning, vilken används i industriell verksamhet, skulle måhända trots vad nu sagts kunna motivera en fullständig anslutning till utredningsförslaget, om inte vissa mer påtagliga nackdelar därav gjorde sig gällande i fråga om den mest

rörliga utrustningen. Flertalet remissinstanser anser, att den föreslagna tillbehörskretsen är alltför vidsträckt, och även bland de i huvudsak positiva remissinstanserna återfinns flera, som tar avstånd från förslaget att så mobila föremål som transportmedel av olika slag och kontorsinventarier skall räknas till industritillbehören. Transportmedlen är till själva sin natur sådana, att det i många fall knappast kan anses föreligga anknytning till en viss fastighet. Särskilt i sådana fall, då en industriidkare driver verksamhet på flera skilda fastigheter och använder sina transportmedel och andra fordon ibland på den ena och ibland på den andra fastigheten, måste värdet av fordonen som pant för den kreditgivare, som till äventyrs har en inteckning i blott en av fastigheterna, vara illusoriskt. Utredningen har här föreslagit vissa regler, som går ut på att ett föremål, som i och för sig kan hänföras till flera fastigheter, skall hänföras till den där den närmaste anknytningen finns. Det avgörande avses vara på vilken fastighet föremålet normalt är stationerat, vilken fastighet det främst betjänar etc. Dessa »baseringsregler» kan ge upphov till åtskilliga komplikationer vid tillämpningen. I sammanhanget bör påpekas att, om sådan egendom varom nu är fråga i stället görs till föremål för företagsinteckning enligt förslaget därom, en förflyttning av egendomen från en fastighet till en annan normalt kommer att sakna betydelse för kreditgivarens trygghet. Det torde knappast kunna bestridas, att transportmedel och liknande rörlig utrustning som kreditunderlag lämpar sig bättre för anknytning till den rörelse, inom vilken utrustningen används, än till viss fastighet, där utrustningen kanske endast mer sällan befinner sig.

Vissa remissinstanser påpekar, att från inteckningshavarnas synpunkt skillnaden mellan egendom i industriell rörelse, som inryms i av industriidkaren ägda lokaler, och egendom, som inryms i hyrda lokaler, blir större ju mer vidsträckt tillbehörskretsen blir. Konsekvenserna härav påtalas särskilt med tanke på den situationen att en industriidkare förvärvar den fastighet, där han tidigare hyrt en fabrikslokal. Detta kan redan enligt gällande rätt innebära att en innehavare av förlagsinteckning måste se kreditobjektet krympa. Den av utredningen föreslagna ordningen måste uppenbarligen medföra att fastighets- och företagsinteckningar kan komma att »konkurrera» i industriegendom i större utsträckning än hittills. Denna omständighet talar i och för sig för en viss försiktighet i fråga om utvidgningen av tillbehörskretsen.

Som en fördel med utredningens förslag har tidigare framhållits att det ger en klar gräns mellan fast och lös egendom i det konkreta fallet. I vissa situationer kan det emellertid bli svårt att dra gränsen mellan vad som är föremål för fastighets- resp. företagsinteckning. Enligt utredningens förslag skall industriell utrustning, som på eller i anslutning till en fastighet används i »industriell eller därmed jämförlig verksamhet» utgöra tillbehör till fastigheten. Det torde ibland vara svårt att avgöra vad som avses med detta

begrepp. Använder man ett vidsträckt tillbehörsbegrepp är den flyttbara maskinella utrustningens karaktär av fast resp. lös egendom helt beroende av om verksamheten anses vara »industriell eller därmed jämförlig» eller inte. Huruvida verksamheten är av denna art kan inte fastslås förrän i samband med exekution, såvida inte möjlighet öppnas att genom ett särskilt förfarande få ett auktoritativt besked i frågan redan på ett tidigare stadium, t. ex. i samband med beviljandet av inteckning. Flera remissinstanser har uppmärksammat denna fråga och föreslagit att en särskild form av registrering av industrifastigheter införs. Genom något slag av driftsbevis borde slutgiltigt fastslås, att en verksamhet som drevs på viss fastighet kunde betecknas som industriell eller därmed jämförlig verksamhet.

Jag hyser förståelse för den mening, som har kommit till uttryck i remissyttrandena i denna del, men ställer mig likväl tveksam till behovet och lämpligheten av en registrering. De fall då osäkerhet råder om verksamhetens art torde vara ovanliga. I sådana sällsynta fall synes kreditgivaren kunna skydda sig genom att skaffa sig också en företagsinteckning. En registrering skulle behöva omfatta alla industrifastigheter, även de helt notoriska. I dessa fall, som alltså kan antas vara den väsentliga delen, skulle registreringsförfarandet sakna betydelse för inteckningshaverna men utgöra en stor belastning för inskrivningsväsendet. Besvärliga problem skulle kunna uppstå, om en fastighet upphörde att användas för industriell verksamhet utan att avregistrering skedde. Det anförda gör mig obenägen att föreslå ett särskilt förfarande för registrering av industrifastigheter. Detta ställningstagande måste i någon mån verka återhållande när det gäller att definitivt avgöra tillbehörskretsens omfattning.

Även i ett annat avseende medför en mycket vidsträckt tillbehörskrets svårigheter, nämligen i fråga om det exekutionsrättsliga förfarandet. Detta sammanhänger med att de exekutionsrättsliga reglerna normalt bör följa den naturliga uppdelningen i rörliga och orörliga objekt. Svårigheterna att skapa en ändamålsenlig exekutionsrättslig ordning med utgångspunkt från en tillbehörskrets, som omfattar även mycket lätt flyttbara föremål, bör verka tillbakahållande.

Med tanke på den speciella risk för skingring av industritillbehör, som följer av en mycket vidsträckt tillbehörskrets, har utredningen föreslagit vissa regler till inteckningshavarens skydd vid separat överlåtelse av industritillbehör. Enligt förslaget skall, med visst undantag, tillbehörsegenheten under en övergångstid kvarstå i avyttrat föremål. Förutsättningen är att överlåtelsen varit av betydande omfattning och gått utom ramen för rörelsens normala drift samt att förvärvaren insett eller bort inse, att föremålet utgjorde industritillbehör. De flesta remissinstanserna har kritiserat bestämmelsen. Med en restriktiv tillämpning anses regeln komma att sakna praktisk betydelse, med en mer extensiv tillämpning befaras den kunna försvåra en i och för sig lojal handel med begagnade industriinventarier

och därigenom införa ett moment av osäkerhet i den allmänna omsättningen. Jag avser att något senare närmare behandla de speciella problem som kan följa av de nu berörda reglerna och vill i detta sammanhang endast framhålla, att behovet av sådana skyddsregler minskar i samma mån som tillbehörskretsen begränsas.

Jag har i det föregående i flera sammanhang betonat att olägenheterna av en mycket vidsträckt tillbehörskrets synes vara särskilt påtagliga i fråga om sådan utrustning, som är lätt flyttbar. Detta har också påpekats av remissinstanserna. En lösning som ligger nära till hands är därför att visserligen i huvuddragen följa utredningsförslaget men — med risk för att gränsen då inte kan dras lika exakt som utredningen gjort — utesluta den mest lätttrögliga utrustningen från kretsen av tillbehör. För en sådan uteslutning talar den omständigheten att säkerhetsvärdet av utrustning, som avses här, synes kunna tillgodogöras bättre genom en inteckningsform som hänför sig till rörelsen än genom fastighetsinteckning. Som en lämplig sådan form framstår den företagsinteckning varom lagförslag utarbetats på grundval av förlagsinteckningskommitténs förslag.

En inskränkning av tillbehörsbegreppet bör alltså ta sikte på att utesluta sådan utrustning, som saknar större värde för fastighetskrediten, därför att den har alltför svag anknytning till fastigheten. Det väsentliga är då att låta tillbehörskretsen omfatta den tyngre och mer permanenta maskinella utrustningen. Härvid synes vara lämpligt att, som utredningen föreslagit, låta själva fastigheten och inte byggnad utgöra objekt för anknytningen. Utrustning, som tillförts fastigheten inte för att användas främst på denna utan för att användas »i anslutning till denna», bör uteslutas från kretsen av tillbehör. Härigenom kommer de externa transportmedlen att undantas från kretsen av industritillbehör, och man undgår komplikationerna av de föreslagna speciella »baseringsreglerna». Utrustning, som tillförts fastigheten för att användas på denna, bör emellertid normalt kunna utgöra tillbehör. Ett krav på användning »uteslutande» på fastigheten skulle kunna få olämpliga konsekvenser exempelvis i det fall, då avsikten är att en maskin skall användas huvudsakligen inom en och samma fastighet men meningen är att den också skall kunna brukas på en angränsande fastighet inom ett och samma fabriksområde. En sådan maskin bör kunna utgöra fastighetstillbehör. En lämplig avvägning torde nås om kravet utformas så att föremålet skall ha tillförts en fastighet för att användas huvudsakligen på denna. I ändamålsbestämningen ligger att användningen skall vara koncentrerad till fastigheten i fråga, utan att detta därför behöver hindra, att föremålet i mindre utsträckning kommer till användning utanför fastigheten.

För att undvika att lätt flyttbar utrustning räknas som tillbehör räcker det emellertid uppenbarligen inte med den nu antydda begränsningen.

Vissa grupper av föremål kan urskiljas som mer lättskingrade än andra. I första hand tänker jag här på andra fordon än dem som är avsedda för rent externa transporter, exempelvis traktorer och truckar. Dessa fordon kan självfallet mycket lätt flyttas från den industrifastighet där de ursprungligen placerats, även om avsikten från början inte varit annan än att de skulle användas enbart där. En annan grupp av föremål, som till sin natur är utpräglad lätt flyttbara, är handverktygen. Sådana verktyg, som brukaren utan svårighet kan bära med sig, bör inte utgöra fastighetstillbehör. En tredje grupp av föremål, som i allmänhet är lätt flyttbara och saknar större kreditvärde, är inventarier på kontor, exempelvis kontorsmöbler och mindre kontorsmaskiner. Inte heller dessa bör enligt min mening bedömas som industritillbehör.

Den omständigheten att den av jordabalksutredningen föreslagna vidsträckta tillbörhetsregeln avser endast fastigheter där industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs utgör, som redan antytts, ett motiv för en viss begränsning av tillbörhetskretsen. En extensiv tillbörhetsbestämning kan välla gränsdragningsproblem i de fall då en och samma fastighet används för såväl industriell som annan verksamhet, exempelvis om på en fastighet drivs både jordbruk och sågverksrörelse. Den utrustning som används i sågverksrörelsen skall utgöra fastighetstillbehör, däremot inte lantbruksutrustningen. Om samma utrustning används för båda ändamålen, uppstår tvekan huruvida utrustningen är fast eller lös egendom. Följden kan då lätt bli konkurrens mellan innehavare av fastighets- resp. företagsinteckning. Eftersom det är transportmedel och handverktyg av olika slag som främst kan tänkas komma till användning inom såväl industriell som annan rörelse på en och samma fastighet utgör det nu anförda ytterligare ett skäl för att utesluta de berörda kategorierna av föremål från kretsen av fastighetstillbehör. Härigenom främjas också en viss enhetlighet vid jämförelse mellan å ena sidan industrifastigheter och å andra jordbruks- och affärsfastigheter. Man torde nämligen med en sådan begränsning som den föreslagna endast mera sällan påträffa utrustning, som är fastighetstillbehör om den används i industriell verksamhet men lös egendom om den används i annan rörelse.

Jag har redan tidigare framhållit, att jag ansluter mig till tanken, att industritillbehören bör ha själva fastigheten som objekt för anknytningen, inte en viss byggnad. Som jag närmare skall utveckla också i ett senare avsnitt har jag emellertid funnit att detta inte utesluter, att man även i fråga om industrifastigheter räknar med ett visst bestånd av byggnadstillbehör, i överensstämmelse med vad som i övrigt gäller för sådana. Vad beträffar fastighet som objekt antingen det gäller inteckning eller försäljning saknar visserligen en gränsdragning mellan å ena sidan sådana föremål, som på grund av sin särskilda anknytning till viss byggnad räknas som tillbehör till denna, och å andra sidan föremål, som på grund av sin speciella anknyt-

ning till viss industriell verksamhet har karaktär av industritillbehör, egentlig betydelse, men en sådan uppspaltning kan ha ett värde i andra avseenden. Jag syftar här framför allt på vissa frågor, som hänger samman med tillbehörskaraktären hos föremål, vilka upplåtits till fastighetsägaren mot hyra eller överlåtits till fastighetsägaren under förbehåll om bibehållen äganderätt.

En ordning som den nu föreslagna erbjuder vissa fördelar också från systematisk synpunkt. Oavsett hur en fastighet används har man att räkna med vissa allmänna fastighetstillbehör — byggnader, träd och växter m. m. Alltefter den huvudsakliga användningen av en viss byggnad eller lägenhet däri har man sedan att räkna med vissa byggnadstillbehör. Slutligen har man beträffande fastighet, där industriell verksamhet bedrivs, att räkna med en speciell krets av fastighetstillbehör, huvudsakligen omfattande den tyngre maskinella utrustningen, de egentliga industritillbehören. Med en sådan uppspaltning som den här förordade blir industritillbehörskretsens undantagsmässiga karaktär relativt tydligt markerad. Undantaget motiveras främst av hänsyn till utvecklingen inom den industriella byggnationen, där fastigheterna i allt större utsträckning utnyttjas på ett för varje särskild verksamhet helt karakteristiskt sätt, och till den stora ekonomiska betydelsen av utrustningen som kreditunderlag.

5. Skilda ägare till fastigheten och till föremål, som tillförs denna. Verkan av äganderättsförbehåll. Tillbehörsreglerna i 1895 års lag är grundade på den förutsättningen, att det är en och samma person som äger själva fastigheten och de byggnader eller andra föremål, som på grund av sitt samband med fastigheten betraktas som tillbehör till denna. För det fall att någon annan än fastighetsägaren »efter särskilt stadgande eller på annan emot en var gällande grund» har äganderätt till byggnad eller annat som nu sagts, skall detta dock enligt stadgande i lagen inte räknas till den fasta egendomen.

När det gäller att närmare analysera innebörden av denna bestämmelse är det lämpligt att skilja på två fall. Det första avser den situationen, att någon annan än fastighetsägaren — exempelvis en arrendator eller en hyresgäst — i en fastighet infogat ett föremål, vartill han eller någon annan än fastighetsägaren har äganderätten. I detta fall bevaras äganderätten till föremålet, även om detta blivit förenat med fastigheten genom exempelvis inmurning eller är ägnat till stadigvarande bruk för byggnad. En byggnad som arrendatorn uppfört på den arrenderade marken utgör sålunda lös egendom och omfattas inte vare sig av en försäljning av fastigheten eller av inteckningar däri. Det andra fallet avser den situation som föreligger, när fastighetsägaren själv i fastigheten infogat föremål, vartill äganderätten förbehållits säljare eller äganderätten enligt avtal skall kvarbli hos upplåtare. Här är läget mer komplicerat.

Vad först beträffar det fallet att säljaren vid avyttring till fastighetsägare gjort ett äganderättsförbehåll beträffande föremål, som är avsett att infogas i fastighet på sådant sätt att det objektivt sett skulle framstå som tillbehör, har rättsutvecklingen lett fram till ståndpunkten, att förbehållet inte anses utgöra sådan »emot en var gällande grund», som avses i 1895 års lag. I praxis har sålunda fastslagits, att äganderättsförbehåll till föremål som nu sagts saknar verkan mot fastighetsägarens borgenärer och mot ny ägare av fastigheten, som inköpt denna på exekutiv auktion. Förbehållet kan däremot i regel göras gällande mot den ursprunglige fastighetsägaren personligen. Man torde kunna våga påståendet att förbehållet normalt äger obligationsrättslig men inte sakrättslig verkan.

Vad härefter angår det fallet, då en maskin eller något annat föremål, som objektivt framstår som fastighetstillbehör, ställts till förfogande genom uthyrning, är rättsläget mera osäkert. Om föremålet förhyrts i någon annans intresse än fastighetsägarens, torde föremålet i varje fall inte utgöra fastighetstillbehör. Om föremålet däremot förhyrts i fastighetsägarens eget intresse och det sålunda får anses vara fastighetsägaren själv som försett fastigheten med föremålet, torde vissa analogier med äganderättsförbehållsfallen kunna dras.

Lagberedningen har i sitt förslag resonerat med utgångspunkt från den nu antydda distinktionen mellan de fall då fastighetsägaren tillför fastigheten föremål, vartill äganderätt förbehållits eller eljest tillkommer annan, och de fall då föremål både ägs av och tillförs fastigheten av annan än fastighetsägaren. I fråga om de sistnämnda vill beredningen inte göra någon ändring i gällande rätt men anser, att den nuvarande regeln inte är ägnad att ge tillräcklig ledning åt rättstillämpningen. Beredningen föreslår därför ett stadgande som direkt kännetecknar dessa fall. Ett föremål skall enligt förslaget inte ha tillbehörskaraktär, om det tillförts fastigheten av en nyttjanderättshavare eller annan, som inte är fastighetens ägare, och den sistnämnde inte förvärvat föremålet.

Det föreslagna stadgandet har i stort sett lämnats utan erinran i remissyttrandena över beredningens förslag. Jordabalksutredningen har inte föreslagit någon ändring. Jag tillstyrker förslaget. I sammanhanget vill jag i likhet med beredningen framhålla, att det föreslagna stadgandet avses gälla inte endast då det är en nyttjanderättshavare, som tillfört fastigheten något föremål, utan även då den som vidtagit åtgärden varit någon annan, blott inte fastighetens ägare. Även det fall, då föremål tillförts en fastighet utan stöd av något rättsförhållande, omfattas i princip av stadgandet. Den som utan rätt anbragt något på en fastighet kan dock bli skadeståndsskyldig enligt allmänna regler.

Beträffande de fall åter, då fastighetsägaren själv tillför fastigheten föremål, vartill annan har äganderätt, har lagberedningen främst uppehållit sig vid frågan om verkan av ett äganderättsförbehåll som uppställts av leveran-

tören. Beredningen erinrar om att denna form av säkerhet i det sålda godset är mycket vanlig när försäljning sker mot avbetalning eller i övrigt på kredit. Den ståndpunkt rättspraxis intagit, när förbehållen fränkänts verkan mot tredje man, är enligt beredningens uppfattning befogad. Om förbehåll avseende exempelvis hissar, värmeledningar och liknande föremål skulle respekteras, kunde leverantören komma att återta även mycket viktiga inredningsföremål. Detta skulle innebära påtagliga nackdelar för in-teckningshavare och hyresgäster och risk för större eller mindre värdeför-störelse. Beredningen anser att den ståndpunkt, till vilken rättspraxis kommit, inte hör överges men nöjer sig inte därmed utan diskuterar frågan huruvida man inte bör gå ett steg vidare och fränkänna äganderättsförbehål-len även obligationsrättslig verkan. I stort sett finner beredningen att samma skäl talar mot att förbehållen skall äga sådan verkan som mot att förbe-hållen tillerkänns sakrättslig verkan. Detta föranleder beredningen att föreslå att äganderättsförbehåll helt skall sakna verkan, om ett föremål till-förs fastigheten på sådant sätt att det blir tillbehör till denna.

Beredningens förslag föranledde ingen erinran från remissinstansernas si-da vid 1960 års remiss. Jordabalksutredningen konstaterar emellertid att den av utredningen föreslagna mycket vida tillbehörsbestämningen i fråga om industrifastigheter skulle få besvärande konsekvenser från kreditsynpunkt om inte någon modifierande bestämmelse infördes angående äganderätts-förbehållens verkan. Den ifrågavarande industriella utrustningen skulle komma att inkluderas i fastighetsbegreppet och därmed undandras överlä-taren. Utredningen diskuterar möjligheten att åtminstone såvitt avser industritillbehören frångå lagberedningens ståndpunkt, att förbehållen inte under några förhållanden skulle få göras gällande, sedan det överlåtna före-målet blivit att anse som tillbehör till fastighet. Utredningen stannar emel-lertid för en regel som omfattar alla typer av tillbehör. Äganderättsförbehåll fränkänns verkan — såväl sakrättsligt som obligationsrättsligt — endast i fråga om föremål, som inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan bygg-nad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål. Samma gräns som i fråga om äganderättsförbehållens giltighet föreslås gälla i alla fall då det är fråga om att avgöra huruvida ett föremål, som tillförts fas-tighet av dennas ägare, är att betrakta som tillbehör, fastän föremålet till-hör annan. Också föremål, som fastighetsägaren förhyr, skall alltså bli fastighetstillbehör om dess samband med fastigheten har den styrka som den föreslagna regeln anger.

Att äganderättsförbehåll i praxis fränkänns verkan mot tredje man i fråga om föremål som får karaktär av tillbehör till fastighet synes vara grundat på starka sakliga skäl. En möjlighet för en leverantör att från fastighet återta viktiga inredningsföremål skulle innebära betydande faror såväl för fastig-

hetskrediten som för omsättningen på fastighetsmarknaden. Ett förbehåll av detta slag kunde bli till särskilt stort förfång för kreditgivare, som fått in-teckning i fastigheten, sedan föremålen införlivats därmed, liksom för hyres-gäster, vilka måhända kunde komma att finna sina lägenheter otjänliga för sitt ändamål.

Med hänsyn till att i fall som de nyss nämnda skälen för att fränkänna äganderättsförbehåll verkan även gentemot medkontrahenten förefaller vara i stort sett desamma som skälen för att beröva dem dess sakrättsliga verkan, och då svårigheter stundom kan föreligga att skilja mellan de sak- och obligationsrättsliga verkningarna av ett sådant förbehåll, delar jag lagbe-redningens principiella uppfattning, att man bör söka helt eliminera bety-delsen av äganderättsförbehåll såvitt avser föremål, som fastighetsägaren in-förlivar med sin fastighet på sådant sätt att de framstår som typiska tillbe-hör till denna, omedelbart eller via en byggnad.

Förhållandet kompliceras emellertid om man i fråga om industritillbe-hören väljer en väsentligt vidsträcktare tillbehörsbestämning än den av lagberedningen föreslagna. Såsom jordabalksutredningen framhåller skulle regler som innebär att äganderättsförbehållen förfaller i och med att före-målen införlivas med fastigheten innebära otrygghet inom den allmänna omsättningen vid kreditaffärer med maskiner och annan industriutrustning. Detta kunde i sin tur skärpa anspråken på kontant likvid och sålunda försämra industriidkarens allmänna situation. Avbetalningsköpen såsom en form för extern finansiering har vunnit betydande utbredning i affärs-livet och fyller otvivelaktigt en viktig funktion. En leverantörskredit vid försäljning under äganderättsförbehåll kan enligt uppgift omfatta 80—90 % av köpeskillingen. En så långt gående kredit mot säkerhet av en maskin kan inte lämnas av bank eller annan allmän kreditinrättning. Skulle ägande-rättsförbehållen fränkännas verkan i fråga om industriutrustning, kunde detta sålunda innebära en begränsning av vissa maskinköparens kreditmög-ligheter.

I betraktande av det nu anförda är det naturligt, att jordabalksutredningen i fråga om äganderättsförbehållens verkan förordat en särskild snävare gräns i de fall då ett föremål, som tillhör utomstående, införlivas med fas-tighet genom fastighetsägarens försorg. Den av mig förordade gränsdrag-ningen innebär visserligen en inskränkning i kretsen av industritillbehör i förhållande till utredningens förslag, men begränsningen är inte av den om-fattningen att den utesluter behovet av en särskild reglering beträffande äganderättsförbehållens verkan m. m. i fråga om industrifastigheterna. Den av utredningen föreslagna gränsen har emellertid utsatts för ganska hård kritik av remissinstanserna. Man har menat att förslaget inte uppfyller be-rättigade anspråk på klarhet. Jag delar denna uppfattning. Det kan sålunda vara svårt att avgöra, huruvida det innebär »väsentlig skadegörelse» att riva en vägg i en fabriksbyggnad till en kostnad av 10 000 kr. för att bortföra en

maskin, värd en halv milj. kr. Frågan huruvida ett avlägsnande av en maskin ur en byggnad innebär väsentligt men för byggnadens utnyttjande för dess ändamål torde ofta vara ännu svårare att avgöra. Som exempel kan nämnas det fallet, att en leverantör vill återta en relativt liten, enkel och billig maskin, som likväl är av elementär betydelse för en i fabriken bedriven produktion. Det föreligger enligt min mening risk för att den föreslagna gränsen skulle medföra tillämpningssvårigheter. En extensiv tolkning förefaller också kunna innebära, att man inte undgår de i det föregående antydda svårigheter för omsättning och industrifinansiering som kan följa av en alltför sträng inställning till äganderättsförbehållen.

Jag har redan i det föregående rent principiellt framhållit, att jag anser att äganderättsförbehåll bör fränkännas verkan såvitt avser föremål, som fastighetsägaren införlivar med sin fastighet på sådant sätt att de framstår som typiska tillbehör till denna, omedelbart eller via en byggnad. Vad gäller andra föremål, som tillförs fastighet, torde däremot inte skälen att fränkänna äganderättsförbehåll verkan vara tillnärmelsevis lika starka. Sådana föremål bör inte heller få egenskap av fastighetstillbehör, om de tillhör annan än fastighetsägaren.

I fråga om andra fastigheter än industrifastigheter sammanfaller en gränsdragning efter de nu antydda linjerna med tillbehörsgrensens. Det naturliga synes vara att låta samma gräns bli avgörande även såvitt avser verkan av äganderättsförbehåll beträffande tillbehör till fastigheter, där industriell verksamhet bedrivs. Detta innebär, att äganderättsförbehåll alltid, sålunda även beträffande industrifastigheter, bör fränkännas verkan dels beträffande sådana omedelbara tillbehör till fastighet som hus, byggnader, ledningar och andra anläggningar, dels beträffande alla egentliga byggnadstillbehör, för vilka det är utmärkande att de är ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden. Med en sådan gränsdragning nås en generell norm för alla slags fastigheter i fråga om giltigheten av äganderättsförbehåll. Även om viss risk föreligger för tillämpningsproblem i fråga om industriegendom, bör dessa bli mindre framträdande med den nu antydda gränsdragningen än med den av utredningen föreslagna bestämningen.

En väsentligt bidragande orsak till att jag, såvitt nu är i fråga, förordar en relativt restriktiv bestämning är att samma gräns bör vara avgörande för tillbehörsegenskapens inträde i de fall, då fastighetsägaren tillför fastigheten förhyrd egendom. Det är inte ovanligt att industriidkare genom förhyrning skaffar sig maskinell utrustning. Sådan s. k. leasing-verksamhet väntas få ökad utbredning. Uthyraren bör även gentemot tredje man kunna göra gällande krav med anledning av hyreskontraktet, såvida de uthyrda föremålen inte införlivats med fastigheten eller byggnaden på sådant sätt att de framstår som typiska fastighets- eller byggnadstillbehör. Är föremålen, vilket naturligtvis är det normala, uthyrda för att användas i en speciell industriell verksamhet, kan de endast sällan anses ägnade till stadigvarande bruk

för fabriksbyggnaden och faller därmed inte inom kretsen av byggnadstillbehör.

Jag har i det föregående med avseende på äganderättsförbehållen framhållit, att jag delar lagberedningens och jordabalksutredningens uppfattning, att sådana förbehåll, inom de gränser jag därefter uppdragit, bör vara inte blott sakrättsligt utan även obligationsrättsligt verkningslösa. Förlusten av verkan mot tredje man avses självfallet inträda i och med att föremålet får karaktär av allmänt fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör. En särskild bestämmelse, som tar sikte på förbehållets förlust av obligationsrättslig verkan, bör i överensstämmelse med lagberedningens förslag inryckas i lagen. Något förslag om en motsvarande regel i fråga om förhyrningsfallen har däremot inte väckts. Jag anser mig heller inte böra förordna någon sådan föreskrift. Det bör inte anses uteslutet att ett avtal om förhyrning av föremål, som exempelvis utgör byggnadstillbehör, kan äga verkan mellan fastighetsägaren och uthyraren. Någon ändring i förhållande till vad som f. n. härvidlag får anses gälla är inte åsyftad.

Beträffande avtal, som betecknas som hyresavtal fastän avsikten är att äganderätten till det »hyrda» godset skall övergå till »förhyraren», bör samma regler med avseende på avtalets tillämplighet gentemot fastighetsägaren tillämpas som om avtalet varit försett med ett äganderättsförbehåll. Ett sådant avtal måste nämligen betraktas som ett förtäckt avbetalningsköp (jfr 1 § andra stycket lagen den 11 juni 1915 (nr 219) om avbetalningsköp).

6. Separat överlåtelse av fastighetstillbehör. Som förut utvecklats skall enligt huvudregeln en rättighet, som stiftats i fastighet, automatiskt omfatta även dess tillbehör, medan å andra sidan en särskild sakrätt inte skall gälla enbart i ett föremål, som utgör tillbehör. Tillbehörsegenskapen bör dock självfallet inte utesluta att en fastighetsägare avyttrar ett föremål som utgör tillbehör, såvida hinder inte föreligger av annan orsak. Avtal om avyttring av föremål bör sålunda äga bindande verkan mellan parterna, och fastighetsägaren skall på grund av avtalet vara skyldig att vidta sådan åtgärd med föremålet, att dess egenskap av tillbehör upphör och det erhåller rättslig självständighet. Detta vinnas genom att föremålet i förhållande till fastigheten försätts i ett sådant läge, att de legala förutsättningarna för tillbehörsegenskap inte längre uppfylls.

Lagberedningen har i linje med vad sålunda anförts och i överensstämmelse med vad som ansetts vara innebörden i gällande rätt föreslagit, att överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, inte skall gälla mot tredje man, såvida inte föremålet så skiljs från fastigheten, att det inte längre är att anse som tillbehör till denna. Mot detta förslag har remissinstanserna inte haft något att invända. Med hänsyn till förslaget om en mycket vidsträckt krets av tillbehör till industrifastighet har emellertid jorda-

balksutredningen framlagt förslag om vissa undantagsbestämmelser till inteckningshavares skydd vid avyttring av industritillbehör. Jag har redan i det föregående något berört dessa bestämmelser och den ganska hårda kritik som mött dem från remissinstansernas sida. Jag skall här närmare gå in på hithörande frågor.

Jordabalksutredningen föreslår att vid avyttring av industritillbehör tillbehörsegenskapen skall kvarstå under en övergångstid av sex månader efter avyttringen, såvida överlåtelsen varit av betydande omfattning och gått utom ramen för rörelsens normala drift samt förvärvaren insett eller bort insett, att föremålet utgjorde industritillbehör. Ifrån denna bestämmelse gör utredningen undantag för det fallet, att föremålet tillförts annan fastighet på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör därtill och föremålet inte kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål.

Syftet med de nu ifrågavarande skyddsreglerna är uppenbarligen att motverka risken för betydande skingring av industriutrustning och att därigenom inom fastighetspanträttens ram höja kreditvärdet hos den lätt flyttbara utrustningen. Genom möjligheten att »återvinna» avyttrad industriutrustning till den fastighet, varifrån utrustningen avskilts, bör enligt förslaget kreditgivarens intresse av att medverka till en belåning av pantobjektet öka. Som jag redan nämnt har reglerna emellertid utsatts för hård kritik och jag har påpekat att behovet av reglerna uppenbarligen minskar i samma mån som tillbehörskretsen begränsas. Det återstår nu att mot bakgrund av de av mig föreslagna begränsningarna av tillbehörskretsen slutligt avgöra frågan om utredningsförslagets skyddsregler bör upptas i departementsförslaget.

Några av de experter, som biträdde jordabalksutredningen i dess arbete, har i särskilt yttrande till betänkanDET avstyrkt förslaget till skyddsregler. De har härvid gjort gällande, att den grundläggande bestämmelsen med hänsyn till de speciella villkoren för dess tillämpning skulle få mycket ringa värde för inteckningshavaren. Samtidigt skulle den emellertid kunna komma att försvåra den lojala handeln med begagnade industriinventarier. Jag delar denna uppfattning, vilken även kommit till uttryck i remissyttrandet. Värdet av skyddsreglerna för inteckningshavarna blir än mindre, när man väljer en snävare tillbehörskrets än den av utredningen föreslagna. Vad beträffar riskerna för den lojala handeln med begagnade industriinventarier vill jag påpeka att den föreslagna huvudbestämmelsen förefaller vara avsedd att tillämpas bl. a. för det fallet att industriutrustning sålts till flera olika om varandras inköp ovetande förvärvare i sådan total omfattning, att stadgandets objektiva kriterier uppfyllts. Varje försäljning för sig skulle alltså inte nödvändigtvis behöva vara av större omfattning, blott den ingick som ett led i en mer omfattande realisation av industriutrust-

ning. Med en sådan tillämpning kan allvarligt befaras, att skyddsreglerna skulle medföra betydande osäkerhet om rättsläget vid förvärv av föremål, som har karaktär av typiska industritillbehör.

Till det nu anförda kommer, att de föreslagna reglerna, såsom utredningen själv påpekat, är tämligen komplicerade till sin natur. Det skulle förmodligen vara omständligt och tidskrävande att utnyttja dem. De närmare processuella förutsättningarna härför förefaller för övrigt oklara.

På grund av vad jag sålunda anført vill jag inte biträda förslaget om de nu ifrågavarande skyddsreglerna. Den av lagberedningen föreslagna huvudregeln om överlåtelsens giltighet mot tredje man, vilken i sak blott utgör en kodifikation av gällande rätts ståndpunkt, bör däremot ingå i den nya lagen.

På grundval av vad jag sålunda anført angående grunderna för en reform av begreppet fast egendom och tillbehör till fastighet har inom departementet upprättats förslag till *lag om fast egendom och vad därtill hör*.

Jag anhåller att nu få till närmare behandling uppta detta lagförslag, vilket torde få fogas som *bilaga 3* vid protokollet i detta ärende.

VIII. Specialmotivering

1 §.

Denna paragraf motsvarar 1 kap. 1 § i lagberedningens förslag av år 1960 och jordabalksutredningens förslag samt 1 § i 1895 års lag.

Departementschefen. Efter den inledande bestämmelsen, att fast egendom är jord, följer det stadgande, som förmedlar grunden till begreppet fastighetstillhör. Som tidigare framhållits utgörs tillbehören normalt av föremål, som tillförs den fasta egendomen först sedan en fastighetsbildning ägt rum. Det lämpliga anknytningsobjektet för tillbehören är därför själva den rättsligt bildade fastigheten.

De regler, vartill stadgandet i andra punkten hänvisar, har redovisats av lagberedningen i 1960 års förslag och torde här inte behöva närmare kommenteras.

2 §.

Paragrafen motsvarar 2 kap. 1 § i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag och 2 § i 1895 års lag.

Lagberedningen. I ett betydelsefullt avseende har lagberedningen föreslagit en bestämmelse som saknar motsvarighet i gällande lag. Det gäller byggnad eller anläggning på annan fastighet, som uppförts för begagnande av en servitutsrätt.

Beredningen erinrade i 1947 års förslag om att man i förarbetena till 1895 års lag förklarade att, eftersom servitutsrätt är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten, även de särskilda byggnader och andra anläggningar som för rättighetens tillgodogörande uppförts på den tjänande fastigheten, måste anses höra till den härskande fastigheten såvida de tillhör ägaren av denna. Detta ansågs så obestriddigt, att något särskilt stadgande därom inte erfordrades. Beredningen, som härvidlag anslöt sig till 1909 års förslag till jordabalk, ansåg emellertid, att en uttrycklig bestämmelse i ämnet var önskvärd. Eftersom själva servitutsrätten är ett slags bihang till äganderätten till den härskande fastigheten ansåg beredningen det konsekvent och ändamålsenligt att låta även sådana föremål på den tjänande fastigheten, som är avsedda för rättighetens begagnande, utgöra tillhör till förutnämnda fastighet. Som praktiska exempel nämnde beredningen byggnader och andra anläggningar för utnyttjande av grustäkt samt stängsel, som är avsett för begagnande av betesrättighet.

För att ett föremål på den tjänande fastigheten skall anses som tillbehör till den härskande fordrades enligt förslaget, att föremålet uppförts med stöd av servitut. Härav följde att en anläggning, som redan före servitutsupplåtelsen tillhört ägaren av den tjänande fastigheten, skulle vara tillbehör till denna, även om den senare togs i anspråk för servitutets utnyttjande.

Enligt 1947 års förslag krävdes vidare, att föremålet var avsett uteslutande för tillgodogörandet av en fastigheten tillkommande servitutsförmån. En ledning som gemensamt utnyttjades av flera fastigheter räknades sålunda enligt detta förslag inte som tillbehör till någondera fastigheten. Inte heller elektriska kraftledningar, som framdragits med stöd av servitut, avsågs få karaktär av tillbehör med hänsyn till den nyss angivna begränsningen. Kraftledningsservituten innebar rätt att dra ledningar över de tjänande fastigheterna men var inte avsedda för tillgodogörande av en servitutsförmån. Tvärtom hade servitutsrättigheten tillskapats för ledningarnas framdragande. Mot att ge kraftledningar karaktär av tillbehör talade enligt beredningens uppfattning, att kraftledningsnätet är så sammanbyggt att en uppdelning av de olika ledningarna på särskilda härskande fastigheter inte kunde genomföras och att ledningarnas förande till fast egendom kunde få omotiverade och mycket vittgående konsekvenser i beskattningshänseende. Om ett ledningsservitut tillkommit för att möjliggöra utnyttjandet av annan servitutsrättighet, skulle ledningarna emellertid enligt beredningens förslag bli tillbehör till den härskande fastigheten.

I 1960 års förslag tar lagberedningen på nytt upp frågan om byggnad eller anläggning på annan fastighet, som uppförts med stöd av servitutsrätt. Beredningen erinrar om att enligt 1947 års förslag tre förutsättningar måste vara uppfyllda för att en anläggning utanför fastigheten skulle bli tillbehör därtill, nämligen att anläggningen uppförts med stöd av servitut, att den var avsedd att tillgodogöra en fastigheten tillkommande servitutsförmån och att anläggningen var avsedd uteslutande för sådant tillgodogörande. Beredningen diskuterar närmare de sist upptagna förutsättningarna och ställer här till en början frågan huruvida ett servitut, som uteslutande avser ledning, i och för sig kan utgöra grund för att en anläggning, som uppförts på den tjänande fastigheten med stöd av servitut för den härskande fastigheten, skall tillhöra denna fastighet eller anläggaren som lös egendom. Beredningen ifrågasätter om och i vad mån standpunkten i 1947 års förslag överensstämmer med gällande rätt och underkastar detta spörsmål en närmare undersökning (SOU 1960: 25 s. 61).

Enligt beredningens mening lämnar undersökningen stöd för uppfattningen, att det enligt gällande rätt för tillbehörsegenskap är till fyllest att anläggningen uppförts med stöd av servitut. Såvitt beredningen kan finna föreligger inte i de olika uttalanden som åberopats någon antydning som kan

tolkas i den riktningen att den i 1 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut angivna rätten till ledning inte skulle anses som ett självständigt servitutsändamål. Med hänsyn härtill torde enligt beredningens uppfattning inte heller kunna antas, att den med stöd av servituträtten uppförda anläggningen inte skulle anses höra till den härskande fastigheten. Det påpekas dock att en avvikande uppfattning framträder i förarbetena till lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. Denna lag är enligt beredningen ett uttryck för ståndpunkten, att en ledning varigenom kraft överförs från en fastighet till annan utgör tillbehör till förstnämnda fastighet i den del den är framdragen i eller över dess egen mark men i övrigt kan bli tillbehör till utgångsstationens fastighet endast genom registrering. Ledning kan också registreras som tillbehör till den fastighet där mottagningsstationen ligger. I andra fall är ledningen lös egendom.

Beredningen framhåller, att 1920 års lagstiftning måhända medför en viss osäkerhet beträffande gällande rätts ståndpunkt. Oavsett hur de fall bedöms som åsyftas i 1920 års lagstiftning torde emellertid enligt beredningens uppfattning all sannolikhet tala för att vad angår andra fall tillbehörsbegreppet f. n. inte är begränsat på det sätt som skulle bli en följd av 1947 års förslag. Anledning saknas enligt beredningens uppfattning att för ifrågavarande anläggningars förande till fastighet kräva mer än att de uppförts med stöd av servitut. De i 1947 års betänkande upptagna skälen mot att föra kraftledningar till fast egendom rubbar inte beredningens uppfattning om vad som utgör den riktiga lösningen av det föreliggande spørsmålet. Skulle konsekvenserna i beskattningshänseende bli omotiverade — något som framförts i debatten på detta område — får, menar beredningen, skattereglerna ändras med utgångspunkt från vad som ansetts böra gälla i civilrättsligt hänseende. För att anläggning på fastighet skall utgöra tillbehör till annan fastighet skall sålunda enligt 1960 års förslag fordras, utöver att densamma anbragts för stadigvarande bruk, endast att den är uppförd med stöd av ett på den förstnämnda fastigheten vilande, till förmån för den andra fastigheten gällande servitut. Om den närmare innebörden av det sålunda föreslagna stadgandet anför beredningen följande.

Med lagbudets grund överensstämmande är — — — att anse en anläggning, som av ägaren till en fastighet uppförts på annan fastighets mark och som utgör lös egendom, övergå till att utgöra tillbehör till förstnämnda fastighet, såframt anläggningens bibehållande efter det att den uppförts blivit tryggt genom servitut. Motsvarande får anses gälla därest anläggningen uppförts av annan, i vars hand den var lös egendom, och från honom överlåtits till ägaren av den härskande fastigheten. Om emellertid anläggningen, vare sig före eller efter servitutets tillkomst, uppförts av eller för den tjänande fastighetens ägare samt därigenom blivit tillbehör till hans fastighet, behåller anläggningen denna egenskap även om den skulle få tas i anspråk för servitutets utnyttjande; såsom framgår av annat stadgande

kan anläggningen ej med verkan mot tredje man genom överlåtelse övergå på den härskande fastighetens ägare med mindre den så skiljes från den tjänande fastigheten att den ej längre är att anse såsom tillbehör till denna.

I anslutning till jordabalksförslaget framlade lagberedningen också ett förslag till ändring i 1920 års lag med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar m. m. De föreslagna ändringarna motiverades av den utvidgning av tillbehörsbegreppet beträffande ledningar på tjänande fastigheter som beredningen föreslagit.

Remissyttranden. Flertalet remissinstanser har inte haft något att erinra mot de föreslagna reglerna. Endast såvitt avser kraftledningar, som dragits med stöd av servitut, har någon mer betydande kritik förekommit.

Kammarrätten och *riksskattenämnden* har anmärkt mot förslaget från skatterättslig synpunkt. De framhåller, att ledningar hittills vid fastighets-taxering inte räknats som tillbehör till fastighet ens om rätten att dra dem grundats på servitut. Ändring i denna del skulle medföra helt omotiverade stegringar av skatteunderlaget och därigenom mycket stora höjningar av de härskande fastigheternas taxeringsvärden. Kraftledningar bör alltjämt utgöra lös egendom och undantas vid fastighetsbeskattningen.

Industrikredit och *Företagskredit* har gjort gällande, att det ökade fastighetsvärdet hos de härskande fastigheterna inte skulle kunna utnyttjas för belåning, så länge servituten kunde komma att upphöra utan att in-teckningshavarna förmodade hindra det.

Enligt *vattenkraftföreningens* mening skulle ett automatiskt inordnande under den fasta egendomen av ledningar som uppförts med stöd av servitut kunna medföra orimliga konsekvenser. Ledningar till en sammanlagd längd av 100 000 km och till ett sammanlagt värde av minst 2 000 milj. kr. skulle upphöra att vara lös egendom. Åtgärden vore från skattesynpunkt klart olämplig. I den mån behov förelåg av att inordna ledningar under fast egendom fylldes detta behov redan av 1920 års registreringslag.

Skånes handelskammare och *handelskammaren i Gävle* samt *Väster-norrlands och Jämtlands läns handelskammare* ger uttryck åt liknande tan-kegångar. Med hänsyn till att kraftledningar ibland dras med stöd av nytt-janderätt eller efter expropriation, ibland med stöd av servitutsrätt, skulle den föreslagna reformen resultera i att en kraftledning skulle utgöra bitvis fast, bitvis lös egendom. Detta förefaller remissinstanserna olämpligt.

Advokatsamfundet anser att som tillbehör bör räknas inte bara anläggningar som uppförts med stöd av servitut utan även anläggningar som fastighetsägare uppfört på annans mark före tillkomsten av ett servitut, på grund varav anläggningen sedan kommit att utnyttjas. Liknande synpunkter har kommit till uttryck i yttrandena från *fastighetsägareförbundet* och *häradsövdingeföreningen*.

Departementschefen. Lagberedningen har i såväl 1947 års som 1960 års förslag sökt att genom en särskild bestämmelse ge uttryck åt en ståndpunkt, som utan stöd i lag ansetts vara gällande rätt i fråga om sådana anläggningar på andra fastigheter, som uppförts med stöd av servitut. Båda förslagen utgår från att sådana anläggningar i allmänhet bör vara tillbehör till de härskande fastigheterna. Såsom beredningen år 1960 anfört förefaller emellertid 1947 års förslag i visst avseende alltför begränsat för att väl svara mot den angivna avsikten. Här avses kravet, att anläggningarna skall vara avsedda att uteslutande tillgodogöra en fastighet tillkommande servitutsförmån. Som närmare utvecklats i 1960 års förslag synes denna begränsning i 1947 års förslag närmast vara föranledd av de tankegångar som legat bakom 1920 års lag om registrering av elektriska anläggningar. Denna lag vilar nämligen på den uppfattningen, att kraftledningar, som drags över annans fastighet, är lös egendom, oavsett om de uppförts med stöd av servitutsrätt eller med stöd av annan rättighet. Endast om ledningarna i särskild ordning registrerats som tillbehör till den fastighet där huvudstationen är belägen, blir ledningarna att anse som fastighetstillbehör.

I likhet med lagberedningen i dess sammansättning av år 1960 anser jag inte skäl föreligga att med hänsyn till 1920 års lagstiftning inskränka kretsen av fastighetstillbehör på grund av servitutsrätt så kraftigt som beredningen föreslagit år 1947. I princip delar jag lagberedningens ståndpunkt sådan den kommit till uttryck år 1960, och departementsförslaget har utformats i huvudsaklig överensstämmelse härmed. För att de ifrågavarande anläggningarna skall föras till fastighet som tillbehör bör sålunda i allmänhet inte krävas mer än att de uppförts med stöd av servitut. Med hänsyn till att servitutsrätten alltid är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten framstår det nämligen som mindre följdriktigt, om en anläggning av nu ifrågavarande slag endast i vissa fall skulle ha tillbehörskaraktär. Då rätten till ledning är erkänd som självständigt servitutsändamål, skulle det otvivelaktigt, som beredningen framhåller i 1960 års betänkande, rent principiellt framstå som oegentligt om en anläggning som uppförts med stöd av servitutet inte tillhörde den härskande fastigheten. Det skulle kunna leda till olägenhet om anläggningen och den härskande fastigheten kom på skilda händer, exempelvis vid exekutiv auktion på fastigheten.

I ett bestämt avseende avviker departementsförslaget från lagberedningens förslag år 1960. I fråga om kraftledningar har som nämnts en särskild ordning för registrering på huvudstationens fastighet införts genom 1920 års lagstiftning. Flera remissinstanser är ense om att det skulle vara mindre lämpligt att genom lagstiftning ge en kraftledning karaktär av tillbehör till den härskande fastigheten i de delar ledningen uppförts på annan fastighet med stöd av servitut, medan det särskilda registreringsförfarandet skulle erfordras för att göra ledningen till fastighetstillbehör i övriga delar. En sådan ordning ter sig oenhetlig och i förhållande till den lösning

som registreringslagen erbjuder opraktisk. Helt uteslutet synes också vara att slopa den föreliggande registreringsmöjligheten.

Kommerskollegium har framlagt ett förslag till reviderad lagstiftning om fastigheter med elektriska anläggningar. Detta förslag, som fått vila i avbidan på resultatet av jordabalksutredningens arbete, synes böra överarbetas med hänsyn till de nya regler om fastighetstillbehör i allmänhet, som nu framläggs, och de servitutsregler, som lagberedningen förordat. Med hänsyn härtill och till vad jag förut anfört om skälen mot en reglering i enlighet med 1960 års förslag av lagberedningen har i departementsförslaget gjorts ett undantag för elektriska starkströmsledning, som dragits över annans fastighet med stöd av servitut. Avsikten är sålunda, att 1920 års lagstiftning t. v. — liksom hittills — skall exklusivt reglera frågan huruvida kraftledningar som framgår över annans mark utgör fast egendom.

Några remissinstanser har påpekat, att den nu ifrågavarande lagregeln uttryckligen bör inbegripa anläggning, som först efter det att fastighetsägaren uppfört den på annans mark tryggats genom servitut. Lagberedningen anser att stadgandet bör ge utrymme åt en tolkning, som under bestämmelsen inbegriper en sådan anläggning. Jag kan ansluta mig till denna ståndpunkt. En redan uppförd anläggning bör däremot inte enbart på grund av ett servitutsavtal kunna övergå från att vara tillbehör till en fastighet till att vara tillbehör till en annan.

Lagberedningen har föreslagit att det nu ifrågavarande stadgandet skall omfatta även anläggningar uppförda med stöd av samfällighetsrätt. Detta institut är en nyhet för jordabalksförslagen. Anledning saknas uppenbarligen att redan i förevarande sammanhang beakta denna nyhet. Tillägget har därför inte upptagits i departementsförslaget.

I fråga om byggnader som fastighetstillbehör må framhållas, att de självfallet skall vara uppförda på fastigheten för att kunna hänföras dit, såvida det inte är fråga om byggnader uppförda med stöd av servitut. Exempelvis sådana transportabla skjul och kojor, som vid utförande av vissa arbeten flyttas från en plats till en annan, är således inte tillbehör till fastighet. För lagrummets tillämpning skall däremot inte vara nödvändigt, att byggnaden sammanfogats med marken. Som fastighetstillbehör bör sålunda räknas exempelvis oljecisterner av plåt, som inte är fästade vid marken utan kvarhålls där blott genom sin egen tyngd.

Beträffande ledningar och andra anläggningar av olika slag på den egna fastigheten är att märka, att den nuvarande lagen uppställer kravet att dessa skall vara anbragta i jorden för att vara tillbehör. Ledningar ovan jord har med stöd av uttalanden i förarbetena antagits utgöra tillbehör i egenskap av byggnader. För vinnande av större tydlighet har bestämmelsen emellertid nu i enlighet med lagberedningens förslag utformats så, att den omfattar såväl ledningar i jorden som ledningar ovan

jord. I ett remissyttrande över jordabalksutredningens förslag har särskilt framhållits betydelsen av vissa markanläggningar som inte kan anses integrerade med jorden, exempelvis räls och syllar. Man ifrågasätter om inte lagtexten bör förtydligas så att till fastighetstillbehör räknas inte blott anläggningar i och ovan jord utan även anläggningar »på» jorden. Enligt min mening torde emellertid begreppet »ovan jord» täcka även sådana fall, då anläggningarna vilar på jorden.

I anledning av ett yrkande under remissbehandlingen har stängsel, som anskaffats för stadigvarande bruk på fastigheten, uttryckligen betecknats som fastighetstillbehör. Utöver vad jag nu redovisat innebär departementsförslaget endast smärre jämkningar i beredningens förslag. I stället för hässjor används uttrycket hässjevirke men därmed avses ej någon materiell ändring. Inte heller avses någon ändring genom att orden »på rot stående» uteslutits i fråga om träd och andra växter.

Paragrafens sista stycke upptar en bestämmelse, vari erinras om vissa särskilda tillbehörsregler, som gäller beträffande elektriska anläggningar och järnvägar. Dessa regler har meddelats i 2 § i 1920 års lag om registrering av elektriska anläggningar m. m. och i 1 § andra stycket förordningen den 15 oktober 1880, innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, in-teckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs.

3 §.

Paragrafen motsvarar 2 kap. 2 och 3 §§ i lagberedningens förslag och 2 kap. 2 § i jordabalksutredningens förslag. I gällande rätt utgörs den närmaste motsvarigheten av 3 § första och tredje styckena i 1895 års lag.

Departementschefen. Denna paragraf innehåller den viktiga definitionen av vad som utgör tillbehör till byggnad och därigenom även fastighetstillbehör. Som jag tidigare påpekat innebär departementsförslaget att det finns en krets av tillbehör till alla slag av byggnader. För att ett föremål skall utgöra byggnadstillbehör krävs generellt, att föremålet är ägnat till stadigvarande bruk för den byggnad, som försetts med föremålet. I paragrafen har uppräknats en rad typiska tillbehör till dels byggnader i allmänhet, dels byggnader eller lokaler av olika slag.

Av vad jag tidigare anfört om kretsen av byggnadstillbehör torde framgå efter vilka linjer man i huvudsak bör kunna avgöra om ett föremål har karaktär av sådant tillbehör eller inte. Om det inte är fråga om sådana saker som exempelvis vatten- och värmeledning samt värme-pannor, vilka är typiska för alla slag av byggnader och som normalt fordras för byggnadens bruk, vem som än är ägare av densamma, måste bedömningen ske med utgångspunkt från det huvudsakliga ändamålet med byggnaden eller den lokal i byggnaden som det är fråga om. Är en byggnad inrättad som bostadshus kommer en viss krets av tillbehör i fråga, medan

en helt annan krets blir aktuell, om det gäller inredning i en samlingslokal, i en ekonomibyggnad inom jordbruket eller i en fabrikslokal. Till följd av kravet att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden gäller som allmän princip att föremålet med hänsyn till den huvudsakliga användning, för vilken byggnaden eller lokalen på ett bestående sätt är inrättad, skall framstå som en så typisk inredningsdetalj, att man bör anta att en ny ägare eller nyttjare av byggnaden eller lokalen — med samma huvudsakliga inriktning av byggnadens eller lokalens användning — har bruk för föremålet. Standardutrustning vid nybyggen av genomsnittlig typ bör inbegripas i den fasta egendomen. Med utgångspunkt härifrån har de exempel valts, som under särskilda nummer i andra stycket av bestämmelsen upptar vissa typiska tillbehör till byggnader eller lokaler allt efter som dessa varaktigt inrättats för skilda ändamål. Bortsett från fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet — ett ämne som jag strax skall återkomma till — innebär förslaget endast en smärre avvikelse från lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I stället för ladugårdar har under 4. upptagits ekonomibyggnad till jordbruk och i stället för spiltor, krubbor och kättar har som exempel på tillbehör nämnts anordning för utfodring av djur och för maskinmjölkning. Härmed avses inte att ge bestämmelsen en annan innebörd utan endast att anpassa exemplen till utvecklingen på ifrågavarande område. Med de nämnda anordningarna bör likställas exempelvis anordning för utgödsling i ladugårdar.

När det gäller industribyggnader innebär departementsförslaget, som redan framgått, att man har att räkna med dels en krets av byggnadstillbehör, dels en krets av s. k. industritillbehör. Jag har redan förutskickat att det kan möta vissa svårigheter att avgöra om ett visst tillbehör är av det ena eller andra slaget. Denna fråga saknar visserligen betydelse från panträttslig synpunkt, eftersom även industritillbehören ingår i pantunderlaget, men frågan kan få betydelse i skatterettsligt hänseende och den är dessutom av intresse när det gäller maskiner som fastighetsägaren hyrt eller köpt mot äganderättsförbehåll. Spörsmålet om gränsdragningen mellan byggnadstillbehör i fråga om fabriker eller liknande lokaler och industritillbehör kan därför inte lämnas åsido.

Också lagberedningen hade att överväga vilka föremål som borde utgöra byggnadstillbehör när det gäller industribyggnader. Beredningen fann att en gränsdragning enbart med utgångspunkt från det för byggnader i allmänhet uppställda kravet på stadigvarande bruk kunde leda till en alltför vidsträckt krets av tillbehör i fråga om maskiner och annan industriell utrustning. De fall som åsyftades var bl. a. sådana där en fabriksbyggnad konstruerats med hänsyn till den utrustning som skulle användas i byggnaden eller över huvud till den avsedda användningen. Maskiner och annan dylik utrustning kunde i sådana fall i betydande omfattning sägas vara ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden. Beredningen föreslog

därför att gränsdragningen skulle ske så att endast maskiner o. d. vilka tjänade till stadigvarande bruk för industriell rörelse i allmänhet kom att falla under tillbehörsbegreppet.

Det av beredningen här berörda spörsmålet är tämligen komplicerat. Så som jag i det föregående karakteriserat rekvisitet stadigvarande bruk torde detta i normalfallet — utan någon uttrycklig begränsning — ligga ganska nära beredningens ståndpunkt, att maskinell utrustning skall räknas som byggnadstillbehör endast om den tjänar till stadigvarande bruk för industriell rörelse i allmänhet. Kravet att utrustningen skall vara så typisk, att en efterföljare i fabrikslokalen kan antas ha användning för den — låt vara måhända inte i exakt samma utsträckning som företrädaren — även om han vill driva annan tillverkning torde i det stora flertalet fall innebära, att maskiner, redskap m. m. inte blir att betrakta som byggnadstillbehör. En motsatt bedömning bör bli resultatet i fråga om utrustning, som har till ändamål att göra själva fabrikslokalen brukbar för industriell verksamhet i allmänhet. Här kan nämnas exempelvis fläktmaskinerier och kylsystem, vilka torde vara till nytta för varje industriidkare. Sådan utrustning bör alltså utgöra byggnadstillbehör.

Det bör emellertid med anledning av lagberedningens överväganden inte döljas, att speciella situationer kan uppstå, där man kan vara tveksam huruvida inte en maskin är ägnad till stadigvarande bruk för viss byggnad. Jag tänker här på sådana industribyggnader, som helt »skräddarsytt» för att passa till en särskild maskinell utrustning. Är det uppenbart att byggnaden inte är åtminstone begränsat användbar inom annan industriell verksamhet än den aktuella, kan man hävda, att byggnaden i princip har samma livslängd som verksamheten på platsen och därmed som den maskinella utrustningen. I ett sådant fall, liksom i ett fall då byggnaden endast utgör ett i sig tämligen värdelöst »skal» runt en större anläggning — exempelvis runt en masugn — och måste rivas, om anläggningen skall flyttas, torde man knappast kunna undgå att betrakta den ifrågavarande utrustningen som tillbehör till byggnaden.

Det nu anförda kan synas tyda på att det i fråga om industrifastigheter måste uppkomma svårigheter att tillämpa den nu aktuella regeln. Så torde dock inte bli fallet. Spörsmålet har, som jag redan antytt, betydelse endast i de fall, då maskiner är förhyrda eller köpta under äganderättsförbehåll. De mycket stora maskiner eller anläggningar, som till äventyrs kan komma att anses som byggnadstillbehör, torde emellertid mera sällan förhyras eller säljas på avbetalning. Betydelsen av att de nu berörda speciella formerna för finansiering av industriell verksamhet kan bedrivas ostört även framgent synes dock kräva en viss restriktivitet vid tolkningen av begreppet byggnadstillbehör såvitt avser industribyggnader.

I sista stycket av paragrafen har intagits en bestämmelse, enligt vilken r e s e r v d e l eller d u b b l e t t till föremål, som avses i 3 §, inte skall ut-

göra tillbehör till fastigheten. Lagberedningen övervägde huruvida inte reservdelar och dubbletter borde betraktas som tillbehör, eftersom de ofta är avpassade för en viss bestämd apparat och i sådana fall har sitt egentliga värde i förbindelse med denna. Med hänsyn till att reservdelar i de flesta fall utgörs av standardvaror, som kan användas för olika ändamål, fann beredningen det likväl inte lämpligt att hänföra sådana till en byggnad. Beredningen föreslog därför ingen ändring i den rådande principen, att reservdelar och dubbletter är lös egendom.

Jordabalksutredningen påpekar att dess förslag om en extensiv tillbehörskrets innebär, att reservdel eller dubblett till föremål inom den industriella utrustningen alltid skall utgöra fastighetstillbehör. Beträffande den kategori av föremål, där egenskapen av byggnadstillbehör alltjämt äger betydelse, har utredningen emellertid låtit det av beredningen föreslagna stadgandet om reservdelar och dubbletter kvarstå.

Departementsförslaget ansluter sig helt till utredningens förslag. Någon större betydelse torde bestämmelsen inte få, eftersom reservdelar och dubbletter till maskiner och övrig industriell utrustning, som utgör industritillbehör, blir fastighetstillbehör på grund av stadgandet i 4 §. Reservdelar till föremål, som undantagits från kretsen av industritillbehör, kan dock aldrig räknas till fastighetstillbehören.

4 §.

Paragrafen har sin närmaste motsvarighet i 2 kap. 1 § andra stycket i jordabalksutredningens förslag och 3 § andra stycket i 1895 års lag.

Departementschefen. I denna paragraf bestäms kretsen av de egentliga industritillbehören, dvs. sådan maskinell utrustning som hänförs till fastighet på grund av där bedriven industriell verksamhet. Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innehöll här en något vidsträcktare bestämning, »industriell eller därmed jämförlig verksamhet», vilken saknar motsvarighet i gällande lag. Beredningen avsåg att samma bedömningsgrunder som beträffande tillbehör till fabriker borde gälla exempelvis i fråga om reparationsverkstäder, provningsanstalter och laboratorier, som blivit särskilt konstruerade för sitt ändamål och tillförts sådan utrustning, som förslaget handlade om. Vid avgörande om viss lokal skulle anses likställd med fabrik borde enligt beredningens mening ledning kunna hämtas av den i 1 § första stycket förordningen den 13 april 1883 (nr 16 s. 1) ang. förlagsinteckning gjorda gränsdragningen. Jordabalksutredningen använde sedan begreppet i en något mer vidsträckt betydelse såsom kännetecken för själva den fastighet, dit viss maskinell utrustning skulle räknas som tillbehör. Utredningen uttalade i detta sammanhang, att under beteckningen »industriell eller därmed jämförlig verksamhet» borde falla inte bara de av beredningen exemplifierade rörelsegrenarna utan dessutom i allmän-

het även rörelse av hantverkskaraktär, som betjänar sig av maskinella hjälpmedel.

Flera skäl talar enligt min mening mot att nu använda den mera vidsträckta formulering, som beredningen och utredningen förordat. Den förestående reformen av förlagsinteckningsinstitutet kommer sannolikt att göra det omöjligt att för tolkningen av det vidsträcktare begreppet hämta ledning i gällande lagstiftning. Dessutom måste en förstärkning av förlagsinteckningen i många fall radikalt minska behovet av att viss utrustning bedöms som fast egendom inom olika slag av företag, däribland dem, vilkas verksamhet inte klart faller in under begreppet »industriell». Bl. a. med hänsyn till det tidigare påtalade intresset av en klar gräns mellan sådana fastigheter, där industritillbehörskretsen skall tillämpas, och andra fastigheter, är det angeläget att formuleringen lämnar så litet utrymme för tvekan som möjligt när det gäller att avgöra till vilken kategori fastigheten skall räknas. Termen »industriell verksamhet» är visserligen inte heller den helt klar till sin innebörd men det torde inte vara möjligt att finna en mer exakt formulering. Utredningen anser att den väsentliga skiljelinjen i förhållande till hantverk bör dras med hänsyn till om företaget använder maskinell utrustning resp. är helt inriktat på manuell verksamhet. En sådan gränsdragning förefaller dock med hänsyn till den förestående förstärkningen av förlagsinteckningsinstitutet onödigt vidsträckt. Med industriell verksamhet i stadgandets mening avses endast verksamhet, som är inriktad på produktion med maskinell utrustning av sådan omfattning, att den därför använda fastigheten eller lokalen påtagligt får sin prägel av denna verksamhet, s. k. fabriksindustri.

När det gäller att bestämma om en uppsättning maskiner eller dylikt skall hänföras till en viss fastighet som industritillbehör skulle enligt jordabalksutredningens förslag vara avgörande, huruvida på fastigheten drevs eller under någon tid av de senast förflutna två åren drivits industriell eller därmed jämförlig verksamhet. Tidsbestämmelsen ansågs nödvändig med hänsyn till inteckningshavarna. Utan denna bestämmelse skulle den industriella utrustningen upphöra att vara fastighetstillbehör i samma ögonblick som driften av någon anledning nedlades. Den föreslagna tvåårsregeln har emellertid utsatts för kritik under remissbehandlingen. Man synes visserligen vara ense om att följden av en driftsnedläggelse inte bör vara att den kanske mest betydande delen av kreditunderlaget faller bort men anser en bestämd gräns vid två år olämplig. Någon remissinstans påpekar att en exekutiv situation kan föreligga vid tvåårstidens utgång. I allmänhet anser man, att utrustningen bör utgöra del av pantobjektet så länge den finns kvar på fastigheten.

Kritiken mot tvåårsregeln förefaller berättigad. Inteckningshavaren bör i princip ha möjlighet att utnyttja kreditunderlaget så länge det finns kvar

på fastigheten. Enligt min mening löses det föreliggande problemet mest logiskt och effektivt om man väljer ungefär samma metod som i gällande lag. Enligt 1895 års lag anses fasta maskiner som tillbehör till fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad. Intill dess byggnaden inrättas för annat ändamål, exempelvis som bostadsfastighet, torde utrustningen sålunda karakteriseras som fabriksstillbehör. På liknande sätt synes man med utredningens förslag som utgångspunkt kunna föreskriva, att här avsedd utrustning utgör tillbehör till fastighet eller byggnad, som helt eller delvis inrättats för industriell verksamhet. Med den i departementsförslaget förordade inskränkningen av tillbehörskretsen såvitt avser industrifastigheter torde nackdelarna av en sådan regel bli helt eliminerade.

Kretsen av industritillbehör har i departementsförslaget — av skäl som jag tidigare redovisat — fått en snävare bestämning än jordabalksutredningen föreslagit. Utrustning som i betydande utsträckning avses komma till användning utanför fastigheten skall inte utgöra fastighetstillbehör. Med hänsyn härtill torde normalt alla externa transportmedel bli uteslutna från kretsen av industritillbehör, oavsett om det är fråga om flygplan, båtar eller sådana motorfordon som bussar, last- och personbilar eller motorcyklar.

Flyttbar utrustning bör emellertid, som tidigare antytts, inte fränkännas egenskap av industritillbehör på grund av att den stundom används utanför den fastighet, som försetts med utrustningen. Är utrustningen rörlig inte bara i den meningen att den är flyttbar utan direkt avsedd för en rörlig användning faller den emellertid i allmänhet in under det första av de undantag, som gjorts från huvudregeln. Detta undantag avser *f o r d o n* och inbegriper sådana transportmedel för övervägande internt bruk som traktorer, truckar etc. Viss ledning för tolkning av fordonsbegreppet torde kunna hämtas i förarbetena till vägtrafikförordningen den 28 september 1951 (nr 648). Enligt 1 § 1 mom. förordningen förstås i denna med fordon varje anordning på hjul, band eller medar som är inrättad för färd på marken och inte löper på skenor. Hjulförsedda anordningar kan **uppenbarligen** endast i mycket begränsad utsträckning utgöra industritillbehör. Här torde egentligen endast kunna komma i fråga två typer av anordningar, nämligen dels sådana som löper på skenor, exempelvis lyftkranar och traverser, dels sådana normalt stationära apparater, vilka försetts med hjul endast för att underlätta en begränsad förflyttning. Ingen av dessa typer faller under fordonsbegreppet. Beträffande de sistnämnda, på vilka hjulen i stationärt tillstånd ibland är fränkopplade, beror detta på att de inte kan anses vara »inrättade för färd på marken».

En annan grupp föremål, som enligt departementsförslaget är utesluten från kretsen av industritillbehör, utgörs av *k o n t o r s u t r u s t n i n g*. Bakgrunden härtill är liksom i fråga om fordonen, att kontorsutrustningen

allmänt sett är lätt flyttbar och därför saknar större värde som kreditunderlag. Dessutom saknar den normalt liksom de externa transportmedlen typisk anknytning till industriell verksamhet. Jordabalksutredningen har själv konstaterat, att inventarierna i kontorshus som uppförts på särskild fastighet inte heller med dess förslag kan utgöra industritillbehör. Mot denna bristande enhetlighet har vissa remissinstanser riktat kritik.

Med kontorsutrustning torde i förevarande sammanhang böra förstås alla inventarier, som har sin väsentliga användning inom kontorsverksamheten. Hit bör normalt räknas dels alla kontorsmöbler som skrivbord, stolar, hyllor, skåp, mattor, armatur m. m., dels alla typiska kontorsmaskiner såsom skriv- och räknemaskiner och talregistreringsapparater. Ett problem kan de stora databehandlings- och dupliceringsmaskinerna innebära. Databehandlingsmaskiner används i allt större utsträckning inom industrien såväl inom den egentliga produktionen som inom den administrativa, kontorsmässiga verksamheten. En sådan apparat torde, om den uteslutande används »på kontorssidan», böra räknas som kontorsmaskin men annars som industritillbehör. Likaså bör en dupliceringsmaskin, som används inom administrationen, bedömas som ett kontorsinventarium men en dupliceringsmaskin, som används i ett tryckeri som ett led i produktionen, som industritillbehör.

Den sista gruppen av föremål inom industriell utrustning, som med hänsyn till att de ansetts vara alltför lätt flyttbara uttryckligen undantagits från kretsen av industritillbehör, utgörs av *h a n d v e r k t y g*. Härmed avses sådana verktyg, vilka brukaren utan svårighet kan bära med sig ensam. Hit bör alltså räknas sådana typiska småverktyg som hammare, tänger, filar m. m. men även sådana något större verktyg av maskintyp som vissa motorsågar, tryckluftsborrar och svetsaggregat. I praktiken kan väl stundom uppstå tvekan om ett visst instrument eller verktyg är att anse som handverktyg. Någon större betydelse i det särskilda fallet för fastighetskrediten torde en sådan osäkerhet dock knappast kunna få. Viss ledning vid avgörandet av vad som normalt bör bedömas som handverktyg torde för övrigt kunna erhållas av de meddelanden, som publiceras av Tekniska nomenklaturcentralen.

5 §.

Paragrafen motsvarar 2 kap. 4 § i lagberedningens förslag och 2 kap. 3 § i jordabalksutredningens förslag. Den närmaste motsvarigheten i gällande rätt är 4 § i 1895 års lag.

Departementschefen. Liksom i beredningens och utredningens förslag har stadgandet utformats som en negativ undantagsbestämmelse i förhållande till den underförstådda positiva huvudregeln, att alla föremål, som enligt be-

stämmelserna i 2—4 §§ objektivt framstår som fastighetstillbehör, också utgör sådana tillbehör. Av stadgandet framgår, att vad en arrendator eller hyresgäst infogar i en fastighet är lös egendom till dess fastighetsägaren — eventuellt — förvärvar det (första punkten). Detsamma gäller industriell utrustning (se 4 §), som fastighetsägaren själv tillför fastigheten, fastän det tillhör annan, exempelvis på grund av äganderättsförbehåll eller uthyrningskontrakt (andra punkten). Motsättningsvis måste anses gälla, att andra föremål än industriinventarier, som fastighetsägaren införlivar med fastigheten, i förekommande fall blir fast egendom utan hinder av uppställda äganderättsförbehåll eller ingångna hyresavtal. Som en följd härav mister förbehållen eller avtalen sin verkan mot tredje man. Om äganderättsförbehållets verkan mot fastighetsägaren handlar följande paragraf. När det gäller samma verkan i fråga om förhyrd egendom har jag tidigare (s. 76) framhållit att någon ändring i gällande rätt inte är avsedd.

Med att »tillföra» ett föremål torde ofta kunna förstås själva den åtgärd, varigenom ett föremål installeras på fastigheten eller en byggnad förses med en viss inredningsdetalj. Avgörande bör emellertid vara i vems intresse installationen sker. Lagberedningen har angett mätarapparater, vilka mot hyra installerats av ett elektricitetsverk, som exempel på föremål vilka får anses ha tillförts fastigheten i uthyrarens intresse och därför inte blir fastighetstillbehör.

Om ett föremål, som tillförts fastigheten av exempelvis en hyresgäst, förvärvas av fastighetsägaren, blir föremålet tillbehör till fastigheten. Ett sådant förvärv behöver inte alltid ske genom uttryckligt överlåtelseavtal. Det kan ibland framgå av omständigheterna, exempelvis om en hyresgäst ersätter en av honom skadad inredningsdetalj. Ibland kan fastighetsägaren också göra ett förvärv enligt allmänna rättsregler om s. k. accession eller specifikation. Den rätt att bortföra föremål, som må tillkomma en nyttjanderättshavare eller annan bör för övrigt ej få göras gällande under hur lång tid som helst efter det besittningsrätten till fastigheten upphört.

Lagberedningen föreslog som ett tillägg att tillbehörsegenskapen inte skulle vara utesluten om föremålet var sådant att det enligt lag skulle kvarbli på fastigheten. Härmed avsågs närmast det fall, att arrendator tillfört fastighet gödsel. Enligt 2 kap. 19 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom får sådan gödsel inte bortföras från fastigheten. Beredningen ansåg att gödseln därför borde räknas som tillbehör. Häremot torde i princip inte vara något att erinra. Något uttryckligt stadgande härom synes emellertid inte vara nödvändigt.

6 §.

Paragrafen motsvarar 2 kap. 7 § i lagberedningens förslag och 2 kap. 6 § i jordabalksutredningens förslag. De fall som paragrafen avser att reglera har i gällande rätt lösts med utgångspunkt från 4 § i 1895 års lag.

Departementschefen. Paragrafen innehåller stadgandet om att äganderättsförbehåll förlorar sin verkan även mot fastighetsägaren i och med att det avyttrade föremålet tillförts en fastighet på sådant sätt att det är att anse som allmänt fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör. Stadgandet korresponderar på visst sätt med 5 § andra punkten, som behandlar frågan om tillbehörsegenskapens inträde i det berörda fallet men som också — i motsats till det här föreslagna stadgandet — omfattar det fall då fastighetsägaren förhyr föremål av tillbehörsnatur. Det kan vara tveksamt om bestämmelsen i 6 §, vilken avser själva förbehållets giltighet, bör ha sin plats i en lag om fast egendom och vad därtill hör. Vissa skäl skulle kunna anses tala för att bestämmelsen i stället infördes i lagen om avbetalningsköp. Med hänsyn till bestämmelsens mycket nära samband med den omedelbart föregående paragrafen har den dock, i enlighet med vad lagberedningen och jordabalksutredningen föreslagit, intagits i det nu aktuella lagförslaget.

Jämfört med det av beredningen föreslagna stadgandet företer departementsförslaget den skillnaden att det inrymmer en uttrycklig regel om att ett avtal, vilket till formen betecknats som hyresavtal, fastän det i realiteten är ett förtäckt avbetalningsköp, skall behandlas på samma sätt som om avtalet varit försett med ett äganderättsförbehåll.

En konsekvens av stadgandena i förevarande paragraf och den omedelbart föregående är att ett äganderättsförbehåll beträffande ett föremål, som infogats i en fastighet, i princip äger full verkan, om föremålet sålts till *annan* än fastighetsägaren, exempelvis till en nyttjanderättshavare. Föremålet får nämligen i sådant fall, på grund av 5 § första punkten, inte karaktär av tillbehör.

7 §.

Paragrafen motsvarar 4 § första stycket andra punkten och andra stycket i 1895 års lag, 2 kap. 5 § i lagberedningens förslag samt 2 kap. 4 § i jordabalksutredningens förslag.

Departementschefen. De i paragrafen stadgade undantagen från reglerna om fastighetstillbehör avser sådant som i stället skall utgöra tillbehör till tomträtt och vattenfallsrätt, till åborätt, som upplåtits enligt lagen den 4 juni 1926 (nr 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord, samt slutligen till gruva. I enlighet med vad lagberedningen år 1947 föreslagit har de nu gällande reglerna återgetts i mer koncentrerad form än i gällande rätt. De byggnader och övriga anläggningar, som det här är fråga om, blir i rättsligt hänseende så fullständigt avskilda från fastigheten, att de inte utgör tillbehör till denna, även om de kommer i fastighetsägarens hand. I stället blir de att anse som tillbehör till rättigheten i fråga. Vad angår tomträtt och vattenfallsrätt gäller härvid, sedan inskrivning skett, enligt 4 kap. 9 § och

5 kap. 2 § nyttjanderättslagen de grunder, som är stadgade i fråga om tillbehör till fastighet. Rätten till gruva har, liksom de övriga nu nämnda rättigheterna karaktär av lös egendom. Även här består ett visst rättsligt samband mellan själva gruvrätten och anläggningar för gruvdriften. Departementsförslaget har härvidlag utformats i överensstämmelse med stadgandet i 1895 års lag. Såsom beredningen framhåller, torde med gruvdrift avses endast bearbetande av sådan mineralfyndighet, som är föremål för inmutning eller koncession.

8 §.

Paragrafen motsvarar 2 kap. 6 § i lagberedningens förslag samt 2 kap. 5 § första stycket i jordabalksutredningens förslag.

Departementschefen. Av paragrafen får anses följa, att ett undantagande av tillbehör vid fastighetsöverlåtelse inte blir gällande mot tredje man innan föremålet avskilt. Analogivis torde stadgandet kunna tillämpas på annan rättshandling än överlåtelse — exempelvis testamente och arvskifte — när detta i något fall ter sig naturligt och rimligt. Upplåtelse av rätt för någon att själv tillägna sig vissa tillbehör, exempelvis växande träd, kan emellertid få verkan mot tredje man om upplåtelsen har karaktär av nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt.

För att den föreslagna regeln skall vara tillämplig fordras inte att tredje man varit i god tro vid det konkurrerande rättsförvärvet. Att tredje man ägt eller bort äga kännedom om att ett visst tillbehör överlåtits, synes nämligen inte böra medföra att föremålet förlorar egenskap av tillbehör. Vad som i ett givet ögonblick skall utgöra det objekt för rättigheter, som avses med begreppet fastighet, bör ej vara beroende av subjektiva omständigheter. Ett visst föremål skall därför inte samtidigt kunna utgöra tillbehör, när det gäller en konkurrerande rättsförvärvare i god tro, och bedömas som självständigt föremål, såvitt angår konkurrent i ond tro.

Som tidigare berörts har i departementsförslaget inte upptagits några regler till skydd för in-teckningshavare motsvarande dem som jordabalksutredningen föreslagit i ett särskilt andra stycke till 2 kap. 5 § i utredningens förslag. Skälen härför har också redovisats. I sammanhanget bör påpekas, att beredningens och utredningens förslag till jordabalk i kapitlet om pant-rätt upptar en bestämmelse, som innebär rätt för borgenären att under vissa förhållanden söka betalning ur fastigheten, fastän förfallotid för utställt pantbrev inte är inne (8 kap. 14 § i förslagen). Enligt beredningens förslag skulle detta kunna ske om fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan orsak så försämrades att panträttens värde väsentligt minskade. I utredningens förslag tillades, att detsamma skulle gälla om överlåtelse av industritillbehör skett i betydande omfattning samt överlåtelsen gått utom ramen för rörelsens normala drift. Härvidlag anslöt utrednings-

förslaget sålunda väl till de rekvisit som uppställts för tillämpning av skyddsreglerna i 2 kap. 5 §.

Remissinstanserna har i allmänhet ställt sig positiva till de av beredningen och utredningen föreslagna bestämmelserna om rätt för borgenären att söka betalning ur fastighet utan hinder av att förfallotiden inte är inne. Sådana regler har emellertid sin givna plats i jordabalken. Dessutom är att märka att den föreslagna regeln inte innebär att den fordran för vilken pantbrevet må ha lämnats som säkerhet förfaller till betalning, utan endast åsyftar den i pantbrevet angivna förfallotiden. Regeln gör alltså inte, såsom utredningen även påpekat, en särskild klausul i omslagsreversen överflödig. Det är därför tveksamt om inte en eventuell regel av det slag som avses i 8 kap. 14 § i förslagen till jordabalk bör gå längre än som föreslagits och ge borgenären en ovillkorlig rätt att utkräva sin fordran. De närmare övervägandena i denna fråga bör ske inom ramen för arbetet på en ny jordabalk. Resultatet torde f. ö. bli beroende även av den konstruktion panträtten får i en ny jordabalk. Jag anser mig inte heller böra nu föreslå någon ändring i 31 § in-teckningsförordningen som upptar ett stadgande av i huvudsak samma innebörd som det av beredningen i 8 kap. 14 § jordabalken föreslagna.

Övergångsbestämmelser

Jordabalksutredningen. I sitt förslag till lag om införande av nya jordabalken erinrar utredningen om att dess förslag till regler om industritillbehör påkallar uppmärksamhet. Utredningen påminner om att beredningens jordabalksförslag kraftigt inskränkte kategorien av industritillbehör medan utredningens tillbehörsbestämning är mycket extensiv. Betraktelsesättet i övergångssammanhanget blir därför väsentligt annorlunda för utredningen än för beredningen. I utredningens förslag är det fråga om att ta hänsyn till förlagsin-teckning, som vid sin tillkomst haft nuvarande vida krets av föremål till objekt, medan beredningen hade att tillgodose intresset hos innehavare av äldre fastighetsin-teckningar.

Utredningen utgår — i likhet med beredningen — från att de nya reglerna om fast egendom och tillbehör därtill i princip kan sättas i kraft utan särskilda övergångsregler. Beträffande fastigheter, där det vid balkens ikraftträdande finns fabrik eller annan lokal för industriell verksamhet föreslås dock speciella regler. Dessa upptas i 15 § av utredningens förslag till promulgationslag till jordabalken. Som huvudregel föreslås att äldre lag skall gälla i tillbehörshänseende under tio år.

En i och för sig tänkbar invändning om att en övergångstid av tio år är väl kort för att bereda tillbörligt skydd åt innehavare av äldre förlagsin-teckningar bemöts av utredningen på följande sätt.

Förlagsinteckningar med lång löptid har man att räkna med i de situationer, då inteckningarna i fråga utgör säkerhet för s. k. långa obligationer. Huvudsäkerheten är därvid panträtten i fast egendom, och förlagsinteckningen uppbär funktionen att fungera såsom komplementssäkerhet. Hithörande situationer påfordrar intet speciellt hänsynstagande i övergångssammanhanget; de representerar tvärtom just det typpfall, då förlagsinteckningshavaren, som ju därvid är identisk med fastighetspanthavaren, har all anledning att medverka till att objektet för fastighetspanträtten vidgas och objektet för förlagsinteckningen i motsvarande mån minskas. I själva verket är det ju så, att förlagsinteckningarna mestadels utnyttjas såsom kompletterande säkerhet i krediter, där huvudsäkerheten utgöres av pant rätt i fast egendom; denna form för utnyttjande av förlagsinteckning torde f. ö. ha samband med att enligt gällande rätt gränsdragningen mellan fasta och lösa industritillbehör är så komplicerad och godtycklig. De enda fall, som påfordrar lagstiftarens uppmärksamhet och omtanke i övergångssammanhanget är alltså inte de berörda situationerna med förlagsinteckningen såsom komplementssäkerhet utan i stället de relativt sällsynta situationerna, då förlagsinteckningar utnyttjas såsom creditsäkerhet isolerade från pant rätt i fast egendom. Det är praktiskt taget enbart med avseende å dessa situationer som övergångsregeln i förevarande första stycke får reell betydelse. Enligt vad utredningen har sig bekant torde det beträffande hithörande fall, där förlagsinteckningar sålunda spelar en självständig roll, aldrig vara fråga om långfristiga krediter utan enbart om kortfristiga. Det synes följaktligen vara fullt tillräckligt, att äldre lag får i tillbehörshänseende gälla bara under en så relativt kort tid som tio år efter nya balkens ikraftträdande.

Utredningens förslag innebär att man under en övergångstid har att räkna med två typer av förlagsinteckningar, nämligen dels äldre inteckningar med ett mer vidsträckt objekt, dels nya inteckningar som omfattar endast den egendom som faller utanför utredningens industritillbehörsbegrepp. Förslaget innebär också att en fastighetsägare, så länge de äldre tillbehörssreglerna äger tillämpning, inte kan som säkerhet för nya krediter utnyttja maskiner och inventarier, som ligger utanför gällande rätts men inom utredningens tillbehörssram. Utredningen är medveten om de olägenheter som dessa konsekvenser innebär och föreslår därför ett anteckningsförfarande, som skall medge en snabb övergång till det nya regelsystemet.

Konstruktionen av anteckningsförfarandet utgår från tanken att om de föreslagna nya tillbehörssreglerna skall träda i kraft före tioårsfristens utgång, bör detta förhållande skänkas särskild publicitet. Först sedan fastighetsägaren fått viss anteckning verkställd av inskrivningsdomaren avses därför de nya reglerna komma att tillämpas. Utredningen fortsätter.

Ur fastighetsägarnas synvinkel torde det — — — komma att bli angeläget att få begagna sig av utredningsförslagets vida tillbehörbestämning. Huruvida detta låter sig göra blir emellertid beroende av fastighetsägarens kreditengagemang vid balkens ikraftträdande och de överenskommelser, han kan träffa med sina långgivare. En övergång till de nya tillbehörssreglerna är tänkbar, därest de föremål, som enligt nya balken skulle vara att anse såsom tillbehör till fastigheten, inte häftar för förlagsinteckning. Från-

varon av förlagsinteckningsengagemang styrkes uppenbarligen genom intyg från den myndighet, som har att upplaga ärende angående dylik inteckning. Även om förlagsegendomen besväras av inteckning, finnes emellertid möjlighet för fastighetsägaren att åstadkomma tillämpning av de nya tillbehörsreglerna före utgången av tioårsfristen. Därest nämligen samtliga innehavare av förlagsinteckningar medgiver det, kan fastighetsägaren få antecknat att de nya reglerna skall tillämpas.

Utredningen påpekar, att anteckningsförfarandet formellt framträder som om det vore avsett för undantagsfallen. Det torde emellertid komma att tillämpas i det dominerande antalet fall. Gentemot utredningens anordningar skulle måhända därför kunna invändas att anteckningsförfarandet kommer att belasta inskrivningsmyndigheterna kännbart. Utredningen anser att denna synpunkt inte bör överdrivas, då anteckningsärendena sannolikt sprids ut under hela övergångstiden. Vart och ett av anteckningsärendena torde inte kräva alltför stor arbetsinsats.

I likhet med lagberedningen uppmärksammar utredningen den inverkan de nya reglerna om verkan av äganderättsförbehåll kan få när det gäller redan träffade avtal. Regeln om att sådana förbehåll i vissa fall helt skall sakna verkan kan enligt utredningens mening inte ges tillbakaverkande kraft. Utredningen föreslår därför en regel — 16 § i promulgationslagen — som innebär att, om föremål överlåtits före nya balkens ikraftträdande under äganderättsförbehåll eller liknande villkor, vad som gällde under äldre lags bestånd skall tillämpas beträffande möjligheten att återopa villkoret.

Departementschefen. Den nya lagen bör träda i kraft så snart som möjligt. Av olika skäl kan dock en tidigare tidpunkt än den 1 januari 1967 inte komma i fråga. Vid ikraftträdandet skall 1895 års lag upphöra att gälla. Övergången till de nya reglerna kan inte ske helt utan svårigheter.

Den viktigaste nyheten i det framlagda förslaget torde vara att kretsen av tillbehör till industrifastigheter blir kraftigt utvidgad. I samma mån som egendom, som förut varit att anse som lös, till följd av den föreslagna lagstiftningen kommer att kunna utgöra underlag för fastighetsinteckning minskar, om inte annat bestäms, omfattningen av den egendom på industrifastigheterna, som utgör säkerhet för uttagna förlagsinteckningar. Vid övergången till den nya ordningen bör därför inom rimliga gränser tas hänsyn till intresset hos innehavare av förlagsinteckning, som uttagits före lagens ikraftträdande, av att kunna säkerställa sig i förhållande till den minskning som säkerheten undergår.

Jordabalksutredningen har till skydd för äldre förlagsinteckningshavare föreslagit övergångsbestämmelser, som innebär att reglerna i 1895 års lag skall tillämpas under tio år från lagens ikraftträdande i fråga om industrifastigheter, om inte fastighetsägaren hos inskrivningsdomaren för-

mår visa, att de nya bestämmelserna kan tillämpas utan att förlagsinteckningshavare kan bli lidande. Om fastighetsägaren styrker att de föremål, som genom lagstiftningen skulle övergå från att vara lös egendom till att bli industritillbehör och därmed fast egendom, inte besvärar av förlagsinteckning eller om innehavaren av förlagsinteckning i sådana föremål medger det, skall efter anteckning i fastighetsboken de nya reglerna gälla.

Om de föreslagna övergångsbestämmelserna torde till en början kunna påstås, att det från principiell synpunkt är olyckligt att nödgas skjuta upp ikraftträdandet av de viktigaste nyheterna i den föreslagna lagstiftningen under så lång tid som tio år. Utredningens huvudregel bland övergångsbestämmelserna rörande fastigheter varpå bedrivs industriell verksamhet innebär dessutom att det från kreditsynpunkt så viktiga beståndet av maskiner och annan industriell utrustning, som genom lagstiftningen får karaktär av industritillbehör, under hela övergångstiden inte kan belånas med vare sig fastighetsinteckning eller företagsinteckning som säkerhet. Företagsinteckningen kommer nämligen att ha till föremål endast den egendom, som efter den 1 januari 1967 är att anse som lös. Samtidigt kommer även nya inteckningar i industrifastigheter att under övergångsperioden omfatta bara vad som enligt 1895 års lag är fast egendom.

Jordabalksutredningen antar emellertid, att det föreslagna anteckningsförfarandet skall anlitas i så stor utsträckning, att de fall då de äldre reglerna kommer att tillämpas under hela tioårsperioden närmast får karaktär av undantag. Utredningen stöder detta antagande dels på att det alldeles övervägande antalet förlagsinteckningar utgör kompletterande säkerhet till fastighetsinteckningar, dels på att förlagsinteckning saknas helt inom många industriföretag. Med hänsyn härtill och då intresset av att få tillämpa de nya reglerna måste bli stort bland ägare till industrifastigheter torde man som utredningen kunna utgå från att ett godtagande av utredningens förslag till övergångsbestämmelser skulle leda till att anteckningsförfarandet kom att anlitas i stor utsträckning.

En sådan ordning väcker emellertid betänkligheter från praktisk synpunkt. Inskrivningsdomarna skulle komma att bli avsevärt betungade av det föreslagna anteckningsförfarandet. Man måste anta att särskilt under de första åren en stor mängd anteckningsärenden skulle komma att behöva handläggas. Man torde vidare inte som utredningen med säkerhet kunna påstå att vart och ett av dessa inte behövde kräva någon större arbetsinsats. Det kan nämligen visa sig vara förenat med svårigheter för inskrivningsdomaren att tillförlitligt fastställa att en uppgift, som han erhållit beträffande en näringsidkare, avser viss industrifastighet.

Om man någorlunda säkert kan slå fast att det endast är ett förhållandevis litet antal innehavare av förlagsinteckning, som kan tänkas lida skada genom reformen, synes man med hänsyn till det anförda böra undersöka om det inte är möjligt att införa ett system, enligt vilket det läggs på dessa

inteckningshavare att vidta åtgärd för att tillgodose sina intressen, i stället för att kräva initiativ från alla dem, vilkas rätt inte berörs av de nya tillbehörsreglerna. En sådan lösning kräver dock visshet om att man kan sprida erforderlig upplysning om reformen.

Såsom utredningen påpekar är det egentligen bara i det fallet, då en långgivare innehar en förlagsinteckning, vilken inte utgör komplement till fastighetsinteckning, som reformen kan få menliga följder för inteckningshavaren. Sådana självständigt verkande förlagsinteckningar förekommer som nämnts i endast liten utsträckning. Särskilt sällsynt torde det vara att sådan förlagsinteckning gäller mot ägare av industrifastighet, eftersom denne i allmänhet kunnat ställa säkerhet även i form av fastighetsinteckning. Det är dessutom bara i de fall då industriidkaren äger den fastighet, där industrien drivs, som reformen kan vålla övergångssvårigheter.

Det föreligger vissa svårigheter att med bestämdhet fastställa inom vilka kategorier av långgivare man kan finna företrädare för den lilla grupp, som kristalliserats ut genom det förda resonemanget. Banker och andra större officiella kreditinrättningar ger normalt inga mer betydande lån enbart mot säkerhet i form av förlagsinteckning. Ett och annat kortfristigt lån kan dock ha lämnats mot sådan säkerhet. Det torde vidare förekomma att enstaka grossister skaffar sig säkerhet för kontinuerliga varuleveranser enbart i form av förlagsinteckning. Företagareföreningarna i landet utnyttjar också förlagsinteckningsinstitutet för att skaffa sig säkerhet för sin utlåning. De här avsedda grupperna av långgivare torde relativt lätt kunna nås med upplysningar om vilka åtgärder de skall behöva vidta för att säkra sina intressen.

Vad härefter angår uppgiften att bestämma vilken åtgärd de ifrågavarande äldre förlagsinteckningshavarna bör vidta för att undgå menliga konsekvenser av den nya lagstiftningen skulle det med utgångspunkt från utredningsförslaget måhända vara naturligt att tänka sig en ordning, där inteckningshavaren låter verkställa en anteckning i fastighetsboken, vilken innebär, att de äldre reglerna skall tillämpas i fråga om den berörda fastigheten under viss tid. Mot ett sådant system kan emellertid den anmärkningen riktas, att det förutsätter utsättandet av en särskild tidrymd, inom vilken fråga om anteckning skall väckas och under vilken de äldre reglerna rimligtvis måste tillämpas i fråga om alla industrifastigheter. Av hänsyn till inteckningshavaren torde denna tidrymd inte kunna göras alltför kort. Följden blir då ett från flera synpunkter otillfredsställande uppskov med de viktigaste inslagen i reformen. Inte heller med ett anteckningsförfarande, som avser de förlagsinteckningshavare, vilkas rätt berörs av reformen, kan man för övrigt undgå de olägenheter, som följer av utredningens förslag. Frågan om verkställande av anteckning måste här kommuniceras med fastighetsägaren, som kan tänkas ha en annan uppfattning om behovet av att de äldre reglerna skall tillämpas.

Det gemensamma för de nu diskuterade lösningarna är de nackdelar som ligger i nödvändigheten att ha en övergångstid och belastningen på inskrivningsdomarna. En lösning som inte har någon av dessa nackdelar har övervägts inom departementet. Grundtanken bakom denna lösning är att de nya reglerna skall äga omedelbar giltighet över hela fältet med det enda undantaget, att de äldre reglerna skall tillämpas vid konkurs, som utbryter inom viss tid efter den nya lagstiftningens ikraftträdande, under förutsättning att i konkursen görs gällande fordran, som är föremål för förlagsinteckning. För att en bestämmelse härom skall kunna få full effektivitet måste den emellertid kombineras med en bestämmelse, som ger innehavaren av förlagsinteckning rätt att kräva betalning för den intecknade fordringen även om sådan rätt inte föreligger inom fristen i fråga. Rätten att kräva betalning kan emellertid begränsas till sådana fall då inteckningens värde väsentligt nedgår till följd av den nya lagens regler om vad som hör till fast egendom och kompletterande säkerhet inte ställs inom kort tid efter anfordran. En viss minsta uppsägningstid kan också stipuleras.

Det kan måhända förefalla som om den nu antydda lösningen skulle ingripa alltför påtagligt i bestående avtalsförhållanden och därför vara onödigt radikal. Som jag tidigare framhållit torde det emellertid vara i mycket få fall, som den nya lagstiftningen medför att den ställda säkerheten väsentligt minskar i värde, eftersom denna i allmänhet utgörs av såväl fastighets- som förlagsinteckningar. I de fåtaliga fall, där en självständigt verkande förlagsinteckning besväras inventarier på fastighet, som ägs av industriidkaren, måste man räkna med att en minskning av kreditunderlaget för förlagsinteckningen motsvaras av en ökning av kreditunderlaget för fastighetsinteckning, vilken normalt kan utnyttjas för särskild belåning. Goda förutsättningar föreligger då för en uppgörelse mellan parterna i låneavtalet, vilken innebär att industriidkaren ger förlagsinteckningshavaren en kompletterande säkerhet i form av fastighetsinteckning, motsvarande det till fastigheten överförda värdet av inventarierna. Den skisserade ordningen torde därför inte innebära några större risker för onödigtvis framtvingade konkurser. För att i någon mån stärka gäldenärens ställning bör uppsägningstiden dock inte vara kortare än sex månader. Detta är den längsta uppsägningstid som brukas bland krediträttningar av olika slag. Övergången kan också ske mildare, om den tidrymd, inom vilken konkurs får inledas med verkan att de äldre reglerna skall tillämpas, görs relativt lång. Jag föreslår här en tidrymd av ett år.

I likhet med utredningen föreslår jag en särskild övergångsbestämmelse, som innebär, att äldre rätts regler om möjlighet att återopa äganderättsförbehåll och liknande villkor fortfarande skall gälla i de fall då överlåtelse skett före den nya lagstiftningens ikraftträdande.

Departementsförslaget saknar liksom beredningens och utredningens för-

slag motsvarighet till bestämmelserna i 5 § 1895 års lag. Dessa bestämmelser hänför vissa äldre sakrättstyper till fast egendom. De sakrättstyper som det här är fråga om utgörs av frälseränta, s. k. ofri tomt i stad, vattenverk på annans grund, förenat med sådan besittningsrätt till grunden att denna inte får återtas av ägaren så länge verket uppehålls, samt i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätt till grunden inte är förenad.

Frälseränta har avvecklats. De övriga rättigheterna utgör förhållandevis sällsynta kvarlevor från äldre tid men kan inte omedelbart betagas egenkapen av fast egendom. Eftersom de inte längre kan tillskapas bör en bestämmelse motsvarande 5 § 1895 års lag upptas i övergångsbestämmelserna till förevarande lag. En sådan lösning överensstämmer med lagberedningens avsikter. De närmare övervägandena angående de nämnda rättigheternas framtida ställning torde få ske inom ramen för arbetet på följdförfattningarna till den nya jordabalken.

IX. Departementschefens hemställan

I enlighet med vad jag anfört föreligger i ärendet ett inom justitiedepartementet upprättat förslag till *lag om fast egendom och vad därtill hör*.

Föredraganden hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslaget måtte för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Stig Granqvist

Lagberedningens förslag till jordabalk år 1960

Bilaga 1

2 KAP.

Om tillbehör till fastighet

1 §.

Till fastighet höra:
då uppförda hus, vattenverk och andra byggnader,
för stadigvarande bruk i jorden eller därovan anbragta ledningar och
andra anläggningar,
stängsel, som uppförts på fastighetens mark eller vid dess ägo­gräns, även
som hässjor,
på rot stående träd och andra växter,
naturlig gödsel samt
byggnader, stängsel och andra för stadigvarande bruk anbragta anlägg­
ningar utanför fastigheten, vilka äro uppförda med stöd av servitut eller
samfällighetsrätt.

Om vad som skall anses höra till fastighet, varå finnes elektrisk station
eller järnväg, gälle tillika vad särskilt är stadgat.

2 §.

Till byggnad hör sådant varmed byggnaden blivit försedd, vare sig fast
inredning eller annat, såvida det är ägnat till stadigvarande bruk för bygg­
naden eller viss lägenhet däri. Såsom tillbehör till fabriker och andra lokaler
för industriell eller därmed jämförlig verksamhet skola likväl maskiner och
dylik utrustning räknas allenast om deras användning ej är begränsad till
viss industri eller verksamhetsgren.

I enlighet med vad ovan sagts skola till byggnad företrädesvis hänföras:
fasta avbalkningar, hissar, ledstänger, ledningar för vatten, värme, ljus och
annat med därtill hörande kranar, kontakter och annan dylik utrustning,
pannor och element till värmeledning, kaminer, kakelugnar, korkmattor,
innanfönster, markiser, brandredskap, luftskyddsmateriel och nycklar samt
vad särskilt angår

1. bostäder: badkar och andra sanitetsanläggningar, spisar, värme- och
kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner,

2. butikslokaler: hyllor, diskar och skyltfönsteranordningar,

3. samlingslokaler: estrader och för sådana lokaler avsedda sittplatsan­
ordningar,

4. ladugårdar: spiltor, krubbor, kättar och anläggningar för maskinmjölk­
ning samt

5. fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verk­
samhet: kraftmaskinerier med tillhörande ledningar, kylsystem och fläkt­
maskiner.

3 §.

Reservdel eller dubblett till föremål, som avses i 2 §, skall ej utgöra till­
behör till fastigheten.

4 §.

Har föremål, som avses i 1 eller 2 §, tillförts fastigheten av nyttjanderättshavare eller eljest av annan än ägaren, skall föremålet ej utgöra tillbehör till fastigheten, med mindre det förvärvats av ägaren till denna eller enligt lag skall kvarbliva därå.

5 §.

Vad som enligt därom meddelade bestämmelser utgör tillbehör till tomt-rätt eller vattenfallsrätt eller till sådan åborätt, som upplåtes enligt lagen den 4 juni 1926, skall icke anses höra till fastigheten.

Anläggning, som är att hänföra till gruvegendom, skall icke anses som tillbehör till fastigheten.

6 §.

Överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, vare ej gällande mot tredje man, med mindre föremålet så skiljes från fastigheten, att det ej längre är att anse som tillbehör till denna.

7 §.

Överlåtes föremål under villkor att överlåtaren skall äga rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad honom åligger, eller att äganderätten därtill skall förbliva hos överlåtaren, intill dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, må villkoret ej göras gällande, sedan föremålet tillförts fastigheten på sådant sätt att det är att anse som tillbehör till denna.

2 KAP.

Om tillbehör till fastighet

1 §.

Till fastighet höra:
 därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader,
 för stadigvarande bruk i jorden eller därovan anbragta ledningar och
 andra anläggningar,
 stängsel, som uppförts på fastighetens mark eller vid dess ägo­gräns,
 ävensom hässjor,
 på rot stående träd och andra växter,
 naturlig gödsel samt
 byggnader, stängsel och andra för stadigvarande bruk anbragta anlägg­
 ningar utanför fastigheten, vilka äro uppförda med stöd av servitut eller
 samfällighetsrätt.

Till fastighet varå industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs
 eller under någon tid av de senast förflutna två åren bedrivits höra tillika
 maskiner och annan utrustning, som tillförts fastigheten för att å eller i
 anslutning till denna användas i verksamheten (*industritillbehör*); fartyg,
 som enligt vad därom är särskilt stadgat kunna intecknas för fordran, ingå
 ej bland industritillbehören, ej heller luftfartyg. Kan enligt vad nu sagts före­
 mål hänföras till flera fastigheter, skall det höra till den, vartill närmaste
 anknytning finnes; av betydelse för anknytningen är å vilken fastighet före­
 målet normalt är stationerat, vilken fastighet de främst betjäna, till vilken
 fastighet det i bokföringen räknas och annat jämförligt förhållande.

Om vad som skall anses höra till fastighet, varå finnes elektrisk station
 eller järnväg, gälle vad särskilt är stadgat.

2 §.

I den mån föremålen ej redan till följd av bestämmelserna i 1 § andra
 stycket äro att anse såsom fastighetstillbehör, räknas till byggnad sådant
 varmed byggnaden blivit försedd, vare sig fast inredning eller annat, så-
 vida det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller viss lägenhet
 däri.

I enlighet med vad ovan sagts skola till byggnad företrädesvis hänföras:
 fasta avbalkningar, hissar, ledstänger, ledningar för vatten, värme, ljus
 och annat med därtill hörande kranar, kontakter och annan dylik utrust-
 ning, pannor och element till värmeledning, kaminer, kakelugnar, kork-
 mattor, innanfönster, markiser, brandredskap, luftskyddsmateriel och nyck-
 lar samt vad särskilt angår

1. bostäder: badkar och andra sanitetsanläggningar, spisar, värme- och
 kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner,
2. butikslokaler: hyllor, diskar och skyltfönsteranordningar,
3. samlingslokaler: estrader och för sådana lokaler avsedda sittplatsan-
 ordningar, samt

4. ladugårdar: spiltor, krubbor, kättar och anläggningar för maskinmjölkning.

Reservdel eller dubblett till föremål, som avses i denna paragraf, skall ej utgöra tillbehör till fastigheten.

3 §.

Har föremål, som avses i 1 eller 2 §, tillförts fastigheten av nyttjanderättshavare eller eljest av annan än fastighetsägaren, skall föremålet ej utgöra tillbehör till fastigheten, med mindre det förvärvats av ägaren till denna eller enligt lag skall kvarbliva därå. Samma lag vare beträffande föremål av angiven beskaffenhet vilket, ehuru det var i annans ägo, tillförts fastigheten av fastighetsägaren, dock att tillbehörsegenskap utan vidare tillkomme föremålet, därest det icke kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål.

4 §.

Vad som enligt därom meddelade bestämmelser utgör tillbehör till tomt-rätt eller till sådan åborätt, som upplåtes enligt lagen den 4 juni 1926, skall icke anses höra till fastigheten.

Anläggning, som är att hänföra till gruvegendom, skall icke anses som tillbehör till fastigheten.

5 §.

Överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, vare ej gällande mot tredje man, med mindre föremålet så skiljes från sitt samband med fastigheten, att det ej längre är att betrakta som tillbehör till denna.

Vid tillämpning av första stycket skall i fråga om industritillbehör anses som att tillbehörsegenskapen alltjämt kvarstår, såvida överlåtelsen varit av betydande omfattning och gått utom ramen för rörelsens normala drift samt förvärvaren insett eller bort inse, att föremålet utgjorde industritillbehör. Vad nu stadgats gälle dock ej sedan föremålet tillförts annan fastighet på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör till denna, och föremålet icke kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål; ej heller gälle det stadgade sedan mer än sex månader förflutit efter det att föremålet bortförts utan att talan väckts å överlåtelsen.

6 §.

Överlåtes föremål under villkor att överlåtaren skall äga rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad honom åligger, eller att äganderätten därtill skall förbliva hos överlåtaren, intill dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, må villkoret ej göras gällande, sedan föremålet tillförts fastighet på sådant sätt, att det är att anse som tillbehör, och föremålet icke kan skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål.

Förslag
till
Lag
om fast egendom och vad därtill hör

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Fast egendom är jord. Av denna bildas fastigheter enligt vad därom stadgas.

2 §.

Till fastighet hör
hus, vattenverk eller annan byggnad,
ledning, stängsel eller annan anläggning, som anbragts i eller ovan jord
för stadigvarande bruk,
träd och andra växter,
hässjevirk och naturlig gödsel,
byggnad, ledning, stängsel eller annan anläggning, som med stöd av ser-
vitut uppförts utanför fastigheten för stadigvarande bruk, dock ej elektrisk
starkströmsledning.

Om vad som hör till fastighet, där elektrisk station eller järnväg finnes,
gälla särskilda bestämmelser.

3 §.

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit för-
sedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av
denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme,
ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värme-
panna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis,
brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

Till byggnad hör, bland annat, i fråga om

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt tvättmaskin och mangelmaskin,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibygnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrik och annan lokal för industriell verksamhet: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål, som avses i denna paragraf, hör ej till byggnaden.

4 §.

Till fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet,
hör utöver vad som följer av 2 och 3 §§ maskin och annan utrustning, som

tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg höra dock icke till fastigheten.

5 §.

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastighet, hör ej till denna, om det icke förvärfvas av fastighetsägaren. Detsamma gäller i fråga om föremål, som kan höra till fastigheten enligt 4 § och som tillförts fastigheten av fastighetsägaren, oaktat det äges av annan.

6 §.

Förvärfvar fastighetsägaren föremål under villkor att överlåtaren äger återtaga föremålet, om förvärfvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, eller att äganderätten till föremålet skall förbli hos överlåtaren, till dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, må villkoret ej göras gällande, sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet på sådant sätt att det enligt 2 eller 3 § hör till fastigheten.

Vad nu sagts äger, i fråga om möjligheten att göra avtalet gällande, motsvarande tillämpning för det fall att detta betecknats som hyresavtal eller betalningen som vederlag för godsets bruk och nyttjande, såvida det finnes vara åsyftat, att den, som fått godset utgivet till sig, skall bli ägare av detta.

7 §.

Byggnad, stängsel eller annan anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt eller som innehaves enligt lagen den 4 juni 1926 (nr 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord, eller anläggning för gruvdrift hör ej till fastigheten, även om föremålet tillhör fastighetens ägare.

8 §.

Överlåtelse av föremål, som hör till fastighet, gäller ej mot tredje man, förrän föremålet skiljes från fastigheten på sådant sätt att det ej längre kan anses tillhöra denna.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967, då lagen den 21 maj 1895 (nr 36 s. 1) ang. vad till fast egendom är att hänföra skall upphöra att gälla med de undantag, som följa av nedanstående bestämmelser.

2. Medför den nya lagens regler om vad som hör till fast egendom att värdet av säkerhet, som helt eller delvis utgöres av förlagsinteckning, väsentligt minskas, äger inteckningshavaren, om gäldenären ej inom en månad efter anmodan ställer ytterligare säkerhet, varmed inteckningshavaren skäligen kan åtnöjas, säga upp den intecknade fordringen till betalning inom sex månader utan hinder av att längre uppsägningstid må ha avtalats eller att uppsägning ej må ske.

Ägde vid tiden för den nya lagens ikraftträdande borgenär på grund av förlagsinteckning förmånsrätt i egendom, som enligt den nya lagen hör till fastighet, skall, om fastigheten före den 1 januari 1968 utmättes för annans fordran eller fastighetsägaren försattes i konkurs på grund av ansökan före nämnda dag, egendomen vid försäljningen av fastigheten eller i konkursen icke räknas till fastigheten, såvida innehavaren av förlagsinteckningen framställer yrkande därom.

3. Har föremål före lagens ikraftträdande överlåtits under villkor, som avses i 6 §, skall beträffande möjligheten att åberopa villkoret tillämpas vad som gällde medan den äldre lagen bestod.

4. Bestämmelserna i 5 § i den äldre lagen om byggnad på ofri tomt i stad, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri skola fortfarande gälla, om besittningsrätten består efter den nya lagens ikraftträdande.

Utdrag av protokollet, hållet i lagrådet den 22 december 1965.

Närvarande:

justitierådet	EDLING,
regeringsrådet	HEGRELIUS,
justitierådet	PETRÉN,
justitierådet	JOACHIMSSON.

Enligt lagrådet den 24 september 1965 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 15 september 1965, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *lag om fast egendom och vad därtill hör*.

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av kanslirådet Axel Wallén.

Förslaget föranledde följande yttranden.

Förslaget i allmänhet

Lagrådet:

Lagregler om vad som är fast egendom är avsedda att ingå i den blivande jordabalken. Anledningen till att lagstiftningen i ämnet nu föreslås skola upptagas till fristående behandling är, att den legala gränsdragningen mellan fast och lös egendom har betydelse för utformningen av förlagsinteckningsinstitutet, beträffande vilket en snar reform anses synnerligen angelägen. Lagrådet har förståelse för önskvärdheten av att en sådan reform kan genomföras utan avvaktan på jordabalken och att därför lagreglerna om vad som hör till fast egendom tills vidare upptages i en särskild lag. Emellertid vill lagrådet framhålla, att vid reglernas överförande till jordabalken uppmärksamhet måste ägnas åt frågan huruvida jämkningar är påkallade av hänsyn till jordabalkens regelsystem. Såsom departementschefen framhåller medför de nya reglerna behov av ändringar i fråga om exekution. Då förslag till sådana ännu icke föreligger, kan emellertid verkningarna i detta hänseende ej överblickas. Att förslaget även påkallar ändringar i de skatterättsliga reglerna torde vara tydligt. Vid sin granskning av försla-

get har lagrådet utgått från att detta och det till lagrådet jämväl remitterade förslaget till lag om företagsinteckning samtidigt upphöjes till lag.

Förslaget till lag om fast egendom och vad därtill hör bygger i stort sett beträffande såväl innehåll som systematik på den nu gällande lagen i ämnet. På en punkt innebär emellertid förslaget en betydelsefull nyhet, nämligen i fråga om vad som skall räknas som tillbehör till fastighet för industriell verksamhet. Lagberedningen föreslog i detta avseende en snäv gräns, medan jordabalksutredningen gav kretsen av tillbehör en mycket vid omfattning. Det remitterade förslaget går en medelväg i så måtto, att det väl utgår från samma grundsyn som jordabalksutredningen men ej oväsentligt inskränker tillbehörskretsens omfattning.

Förslagets syfte är, att industriens maskinella utrustning, som representerar mycket stora värden, i vid utsträckning skall tillsammans med själva industribyggnaden och marken kunna tjäna som kreditunderlag för lån mot fastighetsinteckning, vilken anses som en bättre form av säkerhet än företagsinteckning. Detta syfte må — även med beaktande av att genom den föreslagna nya lagstiftningen om företagsinteckning detta institut ges en starkare ställning än det för närvarande har — anses i och för sig eftersträvansvärt. Mot en sådan vinst måste emellertid vägas de olägenheter som är förbundna med förslaget. För att nå sitt syfte måste förslaget i en helt annan utsträckning än gällande rätt låta kretsen av de föremål, vilka såsom tillbehör knytes till fastigheten, bestämmas av den omständigheten huruvida föremålen har ett ändamålsenligt ekonomiskt samband med den på fastigheten bedrivna verksamheten. Så snart man emellertid i mer betydande grad vidgar tillbehörskretsen att omfatta även andra föremål än dem som på ett yttre mekaniskt sätt är förbundna med fastigheten, uppstår olägenheter. Under begreppet fast egendom kommer då att hänföras även egendom, vars samband med fastigheten som sådan icke är särskilt utpräglat. Att förslaget, även efter de väsentliga jämkningar som vidtagits i förhållande till jordabalksutredningens förslag, är behäftat med olägenheter av denna art är tydligt. Detta belyses av att lagreglerna icke anses kunna i allo göras tillämpliga å industritillbehör utan att för dessa föreslås särregler i betydelsefulla hänseenden. Med hänsyn till industritillbehörens särskilda karaktär erfordras även speciella exekutionsrättsliga regler för industrifastigheter; dessa regler kan antagas bli tämligen omfattande och göra det redan nu invecklade förfarandet än mer komplicerat. Att nackdelar ej endast av juridisk-teknisk art följer av ett sådant system med splittrade regler ligger i öppen dag. Härtill kommer svårigheterna att på ett tillfredsställande sätt angiva vilka fastigheter som skall anses såsom industrifastigheter med särskilda regler för vad som skall vara tillbehör; lagrådet återkommer senare till denna fråga.

Enligt lagrådets mening skulle en lösning i anslutning till lagberedningens förslag ha givit en klar och från juridisk-teknisk synpunkt lämplig

skiljelinje mellan fast och lös egendom och därmed även mellan vad som skulle kunna göras till föremål för fastighetsinteckning och företagsinteckning. Lagrådet hyser däremot tvekan om de förut påtalade olägenheterna med det remitterade förslaget uppväges av dess fördelar, i all synnerhet som underlag för en bedömning av förslagets återverkningar på det exekutionsrättsliga planet ännu ej föreligger. I lagstiftningsfrågans nuvarande läge — särskilt med beaktande av att efter omfattande utredningar framlagts ett förslag till lösning som förordas av företrädare för såväl industrien som kreditväsendet — anser lagrådet emellertid, att vad som nu kan åberopas mot förslaget icke bör hindra att detta upphöjes till lag.

Rubriken

Lagrådet:

I förslaget anges lagen gälla fast egendom och vad därtill hör. Enligt lagrådets mening skulle lagens innehåll bättre och kortare komma till uttryck, om lagens rubrik erhåller lydelsen »lag om vad som är fast egendom».

1 §.

Lagrådet:

Enligt det remitterade förslaget är anknytningsobjektet för fastighetstillhörighet icke såsom enligt gällande lag jorden utan fastigheten, varmed åsyftas i jordregister eller fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelser avsedd enhet. Den sålunda föreslagna ordningen synes i och för sig välgrundad. Emellertid finns viss jord, som icke ingår i nämnda indelning. Detta gäller, utom vattenområde som enligt lagen den 1 december 1950 om gräns mot allmänt vattenområde är allmänt, sådana områden som redovisas i bihang C till fastighetsregistret för stad, dvs. vägar, gator, torg och andra allmänna platser ävensom sådana vattenområden som ej veterligen hör till en eller flera fastigheter enskilt. På här avsedda områden kan finnas byggnader och anläggningar, exempelvis busstationer och toalettanläggningar. Fastän sådana byggnader och anläggningar icke har anknytning till någon fastighet utan blott till jorden, hör de, under förutsättningar som eljest gäller enligt lagförslaget, utgöra fast egendom. Detta skulle klart framgå, om i lagen upptoges en bestämmelse av innehåll att om något, som om det vore på fastighet skulle höra till denna, finns på jord, som ej ingår i fastighetsindelning, det hör till jorden. Spörsmålet får emellertid anses vara av ringa praktisk betydelse. Även utan någon bestämmelse av antytt innehåll lär den här förordade ordningen komma att vinna tillämpning. En uttrycklig bestämmelse torde därför kunna undvaras.

2 §.

Lagrådet:

Det remitterade förslaget innehåller i de fyra första leden av paragrafens första stycke en uppräknig av föremål, vilka genom sin anknytning till jorden utgör direkta tillbehör till fastigheten. Denna anknytning kommer i nu gällande lag till uttryck bl. a. genom att hus, vattenverk och andra byggnader sägs skola vara uppförda på jorden samt träd och växter stå på rot. Enahanda bestämmingar har upptagits i lagberedningens förslag 1947 och 1960 och i jordabalksutredningens förslag, men de har uteslutits i det remitterade förslaget. Det kunde också synas som om bestämmingarna vore överflödiga. Emellertid utgår förslaget liksom gällande lag från att föremålen i fråga har karaktär av tillbehör till fastigheten endast så länge det angivna sambandet består och att de sålunda blir lös egendom, när sambandet brytes. Så blir t. ex. ett träd lös egendom i samma ögonblick det fälls. Denna innebörd kommer tydligare fram, om det yttre, mekaniska sambandet med fastigheten framhäves. Lagrådet föreslår alltså, att förslaget i nu angivna hänseende utformas i anslutning till gällande lag.

Utan motsvarighet i gällande lag upptar det remitterade förslaget hässjeverke som tillbehör till fastighet. Uppslaget härtill är att finna i lagberedningens förslag 1947, vars bestämmelse i frågan överfördes till lagberedningens förslag 1960 och jordabalksutredningens förslag. Lagberedningen framhöll 1947, att dess förslag i denna del utgjorde ett undantag, det enda, från den dittills tillämpade huvudprincipen att tillbehörsegenskapen förutsätter ett fysiskt samband med fastigheten. Remissyttrande över 1960 års förslag avgavs av bl. a. Sveriges lantbruksförbund. Av uttalanden i yttrandet framgår, att det för ägare av jordbruksfastigheter icke kan anses vara av nämnvärt intresse att hässjeverke överföres till kategorien fast egendom, och förbundet avstyrkte för sin del förslaget därom. Anledning att trots detta upptaga hässjeverke bland fastighetstillbehören synes icke föreligga.

Enligt femte ledet i första stycket skall, med visst undantag, byggnad, ledning, stängsel eller annan anläggning, som med stöd av servitut uppförts utanför fastighet för stadigvarande bruk, vara tillbehör till fastigheten. Beträffande detta stadgande vill lagrådet till en början framhålla, att det synes överflödigt att särskilt nämna ledning och stängsel. Av remissprotokollet framgår, att stadgandet avses skola omfatta icke blott anläggning, som uppförts med stöd av servitut, utan även anläggning, som tryggas genom servitut men uppförts före servitutets tillkomst under sådana förhållanden att den ej blivit tillbehör till den fastighet där den finns. Det får emellertid anses tveksamt, om lagrummet medger en sådan tolkning. Att anläggningen skall ha uppförts med stöd av servitut leder reservationslöst tanken till att endast den situationen avses, att servitutet redan föreligger, när anläggningen uppföres. För att uttrycka den åsyftade meningen kan förslagsvis

stadgas, att till fastighet hör sådana utanför den uppförda byggnader och anläggningar, som är avsedda för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastighet där de finns.

Till ytterligare belysning av stadgandets innebörd må anföras, att om servitut upplåtes till förmån för två eller flera fastigheter och de härskande fastigheternas ägare gemensamt uppför anläggningen, denna torde få anses såsom tillbehör höra till samtliga de härskande fastigheterna med visst andelstal för envar av dem. Uppför en servitutshavare och den tjänande fastighetens ägare en anläggning gemensamt på den tjänande fastigheten för att av dem båda begagnas, synes det bäst överensstämja med de grundsatser som kommit till uttryck i förevarande stadgande och i 5 § att betrakta anläggningen som lös egendom. Överlåter den tjänande fastighetens ägare sin andel till servitutshavaren, blir anläggningen tillbehör till den härskande fastigheten. Skulle å andra sidan servitutet upphöra och rätten till anläggningen i dess helhet övergå till den tjänande fastighetens ägare, blir anläggningen att anse som tillbehör till den tjänande fastigheten.

De fyra första leden i första stycket har som gemensamt villkor för fastighetstillhörighet att föremålen och fastigheten är mekaniskt förenade med varandra. I femte ledet är förhållandet ett annat. Det mekaniska sambandet föreligger här mellan föremålet och en främmande fastighet, den tjänande fastigheten i ett servitutförhållande. Med hänsyn till denna olikhet synes lämpligast, att femte ledet icke samordnas med de föregående utan brytes ut till ett särskilt andra stycke.

3 §.

Lagrådet:

För att föremål skall utgöra tillbehör till byggnad fordras enligt förslaget bl. a., att föremålet är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Bestämmelse härom har intagits i paragrafens första stycke beträffande där angivna föremål. I fråga om de föremål, som uppräknas i paragrafens andra stycke, har icke angivits att samma krav gäller. Så avses emellertid uppenbarligen vara fallet. Större klarhet synes kunna vinnas genom att andra stycket förses med en hänvisning till vad första stycket innehåller.

Med utgångspunkt från att standardutrustning vid nybyggen av genomsnittlig typ bör inbegripas i den fasta egendomen har i paragrafens andra stycke under särskilda nummer uppräknats föremål, som ansetts vara typiska tillbehör till vissa slags byggnader och lokaler. Uppräkningen utgör endast en exemplifiering, vilket också angivits genom orden »bland annat» i ingressen. Med den utformning stycket fått kommer det att medföra en synnerligen stark presumtion för att föremål av de uppräknade slagen utgör tillbehör. Omständigheterna kan emellertid ibland vara sådana, att bedöm-

ningen bör bli den motsatta. Som exempel må nämnas maskiner för tvätt och mangling. Medan de maskiner, som installerats i hyresfastighet till hyresgästernas gemensamma bruk, otvivelaktigt utgör tillbehör till byggnaden, kan mindre maskiner för samma ändamål i villafastighet vara att hänföra till lös egendom. För att undvika en alltför stark bindning av de uppräknade föremålen till tillbehörsbegreppet synes därför orden »bland annat» böra utbytas mot »i regel».

Ingressen till paragrafens andra stycke torde således böra formuleras på förslagsvis följande sätt: I enlighet med vad ovan sagts hör till byggnad därjämte i regel såvitt angår etc.

Vidare synes det under 5 begagnade uttrycket »industriell verksamhet» böra utgå med hänsyn till den användning samma uttryck fått i 4 §. I stället torde byggnadens art här lämpligen böra angivas såsom »fabrikslokal».

4 §.

Justitierådet Edling, regeringsrådet Hegrelius och justitierådet Petrén:

Såsom tidigare framhållits är syftet med reglerna om industritillbehör, att de betydande värden som ligger i industriens maskinella utrustning skall kunna utnyttjas som underlag för fastighetsinteckning. Härvid torde uppmärksamheten främst varit riktad på den tyngre och särskilt värdefulla utrustningen inom den egentliga fabriksindustrien. Det framstår också som naturligt att vid en reform med syfte att knyta den maskinella utrustningen till fastigheten i första hand ha den egentliga fabriksindustrien för ögonen; det är inom denna sektor, där maskinell utrustning av mera väsentligt kreditvärde kommer till användning, som reformens fördelar främst står att finna. En sådan reform är däremot av tvivelaktig nytta för en rörelse som, även om den må kunna kallas industriell, dock är av blygsam omfattning och bedrives med maskiner av ringa värde i förhållande till byggnaden. Den maskinella utrustningen kan icke i nämnvärd mån öka kreditunderlaget för fastighetsinteckning, medan å andra sidan möjligheterna att erhålla lån mot företagsinteckning i den till rörelsen knutna egendomen i övrigt kan förringas jämförelsevis mer.

Enligt förslagets lagtext skall reglerna om industritillbehör gälla fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet. Att uttrycket industriell verksamhet innebär en begränsning med avseende å rörelsens art är tydligt; vad departementschefen anför härom föranleder icke någon erinran. I vad mån i uttrycket ligger en begränsning med avseende å rörelsens storlek eller omfattning är däremot tveksamt. Så mycket torde dock vara klart, att uttrycket icke, såsom departementschefen sammanfattningsvis i specialmotiveringen antytt, innefattar en begränsning till enbart s. k. fabriksindustri. Av vad vi tidigare yttrat framgår, att det vore i hög grad önskvärt att tillämpningsområdet för reglerna om industritillbehör inskränktes till att avse endast sådana fastigheter varå bedrives en något

mera omfattande industriell verksamhet. Det synes emellertid knappast görligt att uppdraga en sådan gränslinje med godtagbar klarhet utan att tillgripa något system med offentlig registrering av de fastigheter som skall anses som industrifastigheter. Denna utväg har emellertid avvisats. Något uttryck som med tillräcklig tydlighet skulle ange den i och för sig önskvärda begränsningen torde knappast stå till buds. Kravet på nödig klarhet och därmed rättssäkerhet föranleder därför, att man nödgas avstå från ytterligare inskränkning av tillämpningsområdet utöver den som ligger i att verksamheten skall vara industriell. Till belysning av vad förslaget får anses innebära må som exempel anges, att om ägaren till en hyresfastighet inreder en källarlokal för någon industriell verksamhet eller om ägaren till en villafastighet inrättar garaget, beläget i villan eller utgörande en fristående byggnad, för sådant ändamål, den maskinella utrustningen blir fast egendom. Att förslagets regler om industritillbehör sålunda kommer att gälla inom ett större område än vad som i och för sig är påkallat innebär såsom redan inledningsvis antytts en svaghet hos förslaget.

Justitierådet Joachimsson:

Såsom lagrådet inledningsvis framhållit är det tveksamt om olägenheterna med förslaget i vad det avser s. k. industritillbehör uppväges av fördelarna. Det vill synas som om fördelar vore att vinna i huvudsak endast för den stora och medelstora industrien, som är väl etablerad och driver mera varaktig verksamhet. För mindre industrier skulle värdet av regler om industritillbehör i många fall kunna bli tvivelaktigt. En sådan industri kan vara i det läget att företagsinteckning, omfattande maskinell utrustning, vore effektivare som säkerhet för kredit än fastighetsinteckning. Samtidigt torde olägenheterna med reformen vara förhållandevis små beträffande de stora och medelstora industrierna, medan de skulle bli mera framträdande i samma mån som industrier av allt mindre storlek komme att beröras. Det måste anses vara angeläget att begränsa reformens räckvidd så att industriell verksamhet, som är kvantitativt mindre omfattande, uteslutes. Av särskild betydelse torde vara att bestämmelserna icke vinner tillämpning när verksamheten icke kan antagas vara mera varaktig eller när den bedrivs i en mindre del av en fastighet, som i övrigt är inrättad för helt annat ändamål, och ej heller när maskinutrustningen icke har mera väsentligt värde vare sig i och för sig eller i jämförelse med fastighetens värde.

I förslaget har en avsevärd begränsning eftersträfvats, i det att enligt uttalande av departementschefen med industriell verksamhet i stadgandets mening avses endast verksamhet, som är inriktad på produktion med maskinell utrustning av sådan omfattning att den därför använda fastigheten eller lokalen påtagligt får sin prägel av denna verksamhet, s. k. fabriksindustri. I hänvisningen till fabriksindustri kan man finna en antydning om att avseende skall fästas icke blott vid fastighetens eller lokalens skick och

beskaffenhet i allmänhet med hänsyn till den där bedrivna verksamheten utan även, och kanske främst, vid i vilken grad fastighetens ekonomiska utnyttjande präglas av verksamheten. Ett sådant ekonomiskt samband mellan fastigheten och den maskinella utrustningen, som enligt förslaget utgör den väsentliga grunden till att utrustningen skall vara tillbehör till fastigheten, kan knappast i full utsträckning föreligga om icke fastighetens ekonomiska ändamål är, i lika mån som den industriella utrustningens, inriktat på varaktigt industriellt utnyttjande.

Det i lagtexten använda uttrycket »industriell verksamhet» torde i språkbruket ha en vidsträcktare innebörd än som åsyftas med departementschefens ovan återgivna uttalande. Det vill synas som om detta uttalande finge bättre täckning med orden »fabriksindustri eller därmed jämförlig verksamhet», även om ej heller detta uttryck är helt tillfredsställande. Full klarhet torde icke kunna vinnas utan ett system med registrering av de fastigheter, som skall anses som industrifastigheter. Betydelsen av att det emellanåt kan vara svårt att avgöra om en fastighet har industritillbehör bör dock icke överdrivas. I allmänhet torde, då en rättshandling till sina verkningar är beroende av om maskinell utrustning är fastighetstillbehör, kontrahenterna ha sammanfallande uppfattning om hur därmed förhåller sig. Uppkommer sedermera tvist torde deras uppfattning böra godtagas, om den icke är uppenbart oförenlig med stadgandets avsedda innebörd. En kreditgivare lär, såsom departementschefen anmärkt, i tveksamma fall kunna skydda sig genom att taga säkerhet i form av både fastighetsinteckning och företagsinteckning. I övrigt torde faran för komplikationer bli mindre ju snävare gränsen anpassas med beaktande av att regler om industritillbehör icke bör omfatta sådana fall då den i verksamheten använda utrustningen saknar större värde för fastighetskredit.

5 §.

Lagrådet:

Stadgandet i första punkten torde böra så utformas att det uttryckligen avser ej endast det fall att fastighetsägaren förvärvar föremålet utan även situationen när ägaren av föremålet övertager fastigheten. Detta ernås, om stadgandet anges avse det fall att föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand. I detta sammanhang torde böra framhållas, att den omständigheten att föremålet är utmätt måste anses utgöra hinder mot att föremålet och fastigheten kan i stadgandets mening komma i samma ägares hand.

Enligt vad som stadgas i 2—4 §§ i förslaget hör varje i stadgandet avsett föremål, som finns på fastigheten, till denna. Såvitt framgår av dessa stadganden saknar frågorna, huruvida vid ett föremåls förenande med fastigheten det tillhörde fastighetsägaren eller annan eller huruvida det var belastat med någon sakrätt, betydelse för spörsmålet om föremålet blivit

tillbehör till fastigheten. Avgörande vikt tillerkännes emellertid nämnda omständigheter i de särskilt angivna fall som upptas i 5 §. Dessa fall är endast två. Det ena gäller föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten och som icke förenats med fastigheten i samma ägares hand. Det andra avser fastigheten av fastighetsägaren tillförda föremål, som är av kategorien industritillbehör och som äges av annan än fastighetsägaren, dvs. i främsta rummet av fastighetsägaren förhyrda eller under villkor om äganderättsförbehåll inköpta maskiner. Så länge situationen är en av de sålunda beskrivna, är föremålet att anse som lös egendom. I samma ögonblick de rättsliga förhållandena så förändras, att i lagregeln beskriven situation ej längre är för handen, blir föremålet tillbehör till fastigheten. En verkan härav är, att de särskilda sakrätter, som kan finnas till föremålet när det är lös egendom, upphör att gälla.

Det skydd undantagsreglerna i 5 § bereder nyttjanderättshavare som äger fastigheten tillfört föremål samt, såvitt gäller industritillbehör, uthyrare och säljare med förbehållen äganderätt synes betryggande; utan dessas medverkan kan knappast komma till stånd sådan förändring av äganderättsförhållandena som rubbar föremålets karaktär av lös egendom. Annorlunda ställer det sig för den som har endast en begränsad sakrätt till föremålet. Utan hans vetskap kan sådan ändring beträffande äganderätten ske, att ett föremål byter karaktär med påföljd att den begränsade sakrätten upphör. Från praktisk synpunkt torde emellertid detta förhållande som regel vara av mindre betydelse. Med hänsyn till att de föremål det här är fråga om finns på fastigheten torde nämligen panträtt och nyttjanderätt blott i undantagsfall kunna föreligga till föremålen. Är däremot fråga om föremål som besväras av företagsinteckning, har det föreliggande problemet praktisk betydelse.

Viktigast bland de fall då företagsinteckningens ställning påverkas är dels när näringsidkaren-nyttjanderättshavaren förvärvar fastigheten från fastighetsägaren dels när denne från näringsidkaren-nyttjanderättshavaren förvärvar näringsverksamheten och därmed de fastigheten tillförda föremålen. I dessa fall kommer enligt det remitterade förslaget av inteckningen besvärad egendom att övergå till att bli fastighetstillbehör och den upphör i och med detta att vidare häfta för inteckningen. Genom överlåtelse av denna art kan en betydande del, stundom kanske t. o. m. den väsentligaste delen, av den inteckningsbelastade egendomen bli fritagen från vidare ansvar. Härtill kommer, att ändringen av rättsläget kan ske helt utan inteckningshavarens vetskap. Sådana överlåtelse varom nu är fråga får därför anses innefatta betydande risker för inteckningshavaren.

Ehuru mellan de nu avsedda fallen finns den skillnaden att överlåtelsen i ena fallet avser fastigheten men i andra fallet näringsverksamheten, är i själva verket fråga om samma problem. Det sist nämnda fallet är för övrigt

blott ett specialfall av den situation som städse föreligger, när en företagsintektnad verksamhet överlåtes. För dylika överlåtelser upptar förslaget till lag om företagsintektnad en undantagsregel från den enligt denna lag gällande huvudprincipen att vad som överlåtit icke vidare skall häfta för överlåtarens företagsintektningar. Enligt undantagsstadgandet, upptaget i 10 § i det nyssnämnda förslaget, skall, om verksamhet som omfattas av företagsintektnad överlåtes och egendom som besväras av intektningen ingår i överlåtelser, egendomen i förvärvarens hand svara för intektningen. Emellertid skall intektningshavaren förlora sin rätt, om han icke inom ett år efter det verksamheten frånträdde väcker talan mot förvärvaren och anmäler detta till inskrivningsdomaren. Vad sålunda föreslagits till intektningshavarens skydd skulle i det fall att överlåtelse av verksamhet sker mellan näringsidkaren-nyttjanderättshavaren och fastighetsägaren bli utan verkan beträffande egendom, vilken genom att fastighetsägaren förvärvat den blir fast egendom. Detta framstår som i och för sig mindre tillfredsställande. Lämpligare synes vara att intektningshavaren även i detta fall får under den tid som anges i 10 § förslaget till lag om företagsintektnad hålla sig till egendomen. En sådan ordning skulle kunna ernås genom en regel av innebörd, att den av företagsintektningen omfattade egendomen ej blir tillbehör till fastigheten förrän den upphört att svara för intektningen, dvs. som regel senast ett år efter det överlåtare frånträtt rörelsen.

En följd av en sådan ordning blir att fastighetsintektningarna under samma tid ej omfattar den egendom vars karaktär påverkas av överlåtelser. Olägenhet härav, förtjänt att uppmärksammas, kan uppkomma endast för innehavare av fastighetsintektnad som beviljats efter överlåtelser. Det måste antagas, att en sådan intektningshavare vid försträckningsavtalets ingående i regel vetat om att fastighetsägaren nyligen förvärvat rörelsen och därför haft anledning att undersöka, huruvida företagsintektnad funnes, som kunde inverka på vad som är att anse som fast egendom. I vart fall får företagsintektningshavaren anses ha ett mera berättigat intresse att under övergångstiden kunna hålla sig till den egendom som påverkas av överlåtelser än innehavaren av fastighetsintektningen.

Liknande synpunkter gör sig gällande, när näringsidkaren-nyttjanderättshavaren förvärvat fastigheten. Det är önskvärt att även i detta fall ge den som innehar företagsintektnad i näringsidkarens verksamhet rätt att under en övergångstid hålla sig till sådan egendom som genom näringsidkarens förvärv av fastigheten övergår till att bli tillbehör till fastigheten. Detta kan åstadkommas om det stadgas, att sådan egendom varom nu är fråga blir tillbehör till fastigheten först vid en senare tidpunkt än fastighetsförvärvet. Då syftet är, att företagsintektningshavaren skall beredas tillfälle att under övergångstiden vidtaga åtgärder som säkerställer hans rätt — exempelvis kräva annan säkerhet, begära viss avbetalning eller, om nödvändigt, tillgripa

exekutiva åtgärder som leder till att egendomen direkt tages i anspråk — måste tiden så bestämmas att den ej börjar löpa förrän han haft möjlighet få reda på fastighetsöverlåtelsen och att han därefter får skäligen rådrom. Detta ernås, om till utgångspunkt för övergångstiden lages den dag, när lagfart sökes på fånet till fastigheten, och tiden bestämmas till sex månader från denna dag. Därest egendomen redan före utgången av tidsfristen blir fri från ansvar för företagsinteckningen, t. ex. genom att inteckningen dödas eller inteckningshavaren avstår från sin rätt, bör egendomen redan därvid bli tillbehör till fastigheten. För att skyddet skall bli effektivt måste säkerställas, att företagsinteckningshavaren kan vidtaga erforderliga åtgärder under tidsfristen, även om fordringen då ej är förfallen till betalning. Tillräckliga möjligheter härtill beredes honom genom 15 § i förslaget till lag om företagsinteckning.

På grund av det anförda förordas, att i 5 § införes ett nytt stycke av innehåll, att om föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, ingår i företagsintecknad näringsverksamhet, och fastighetsägaren förvärvat verksamheten eller näringsidkaren förvärvat fastigheten, föremålet, oaktat detta och fastigheten därigenom kommit i samma ägares hand, ej skall höra till fastigheten med mindre det upphört att svara för inteckningen eller ock, i det fall att näringsidkaren förvärvat fastigheten, sex månader förflutit från det han sökt lagfart å sitt fång utan att inteckningshavaren väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsdomaren vid den domstol varunder fastigheten lyder.

Ett sålunda utformat stadgande blir uppenbarligen icke lättillgängligt. De konkurrensfall, som förslaget medför i förevarande hänseende, är emellertid av sådan art, att de icke torde kunna lösas genom en enkel regel.

8 §.

Lagrådet:

Bestämmelserna i 2—4 §§ ger, särskilt med den utformning lagrådet förordat, vid handen, att karaktären av fast egendom tillkommer där angivna föremål så länge de finns på fastigheten men förlorar egenskapen av tillbehör, när sambandet med fastigheten brytes. Det under förevarande paragraf upptagna stadgandet är vid sådant förhållande i och för sig överflödigt och kan måhända vålla missförståndet att den däri angivna grundsatsen skulle vinna tillämpning endast vid överlåtelse men ej vid avtal med annat innehåll, t. ex. pantsättning. Risken härför får emellertid anses ringa. Det kan å andra sidan vara av värde att grundsatsen att sakrättsligt skydd ej föreligger för anspråk mot föremål med karaktär av tillbehör kommer till uttryck beträffande det praktiskt mest betydelsefulla fallet. Lagrådet har därför icke någon erinran mot att stadgandet upptages i lagen.

Övergångsbestämmelserna

Lagrådet:

Lagförslagets viktigaste avvikelser från gällande rätt är utvidgningen av kretsen utav tillbehör till industrifastigheter. Ändringen föranleder, såsom departementschefen framhållit, att omfattningen av egendom som utgör säkerhet för uttagna förlagsinteckningar minskar. Emellertid medför ändringen, även om förlagsinteckning ej finnes, den rubbningen i bestående förhållanden att, i samma mån som säkerheten för fastighetsinteckningar ökar, vad som står till andra borgenärens, särskilt de oprioriterades, förfogande minskar. Om icke övergångsvis annat stadgas, inträder dessa rubbningar omedelbart vid lagstiftningens ikraftträdande. Egendomens övergång från att vara lös egendom till att bli tillbehör till fastigheten lär ske, även om vid lagstiftningens ikraftträdande fastigheten ingår i fastighetsägarens konkursbo eller är utmätt men ännu icke försåld. Om däremot lös egendom av beskaffenhet att enligt den nya lagstiftningen bli fastighetstillbehör vid ikraftträdandet var utmätt, torde egendomen förbli lös. Genom utmätningen av egendomen får denna i rättsligt hänseende anses ha så avskilts från fastigheten, att förutsättning ej föreligger för egendomens omvandling till fastighetstillbehör, så länge utmätningen består.

De under punkt 2 i övergångsbestämmelserna upptagna stadgandena avser att tillgodose förlagsinteckningshavarens intresse. Däremot innehåller förslaget ingen regel till skydd för andra borgenärer, vilkas ställning kan påverkas. Någon principiell erinran häremot torde icke kunna framställas. Ett undantag synes dock motiverat, nämligen för det fall att fastighetsägaren är försatt i konkurs vid lagstiftningens ikraftträdande eller därefter försättes i konkurs på grund av ansökan, som gjorts före ikraftträdandet. Konkursen avser nämligen att realisera den förmånsrättsordning som gällde vid tiden för konkursansökningen. Det skulle stå i dålig överensstämmelse med konkursens syfte att låta förmånsrättsordningen under konkursens gång få ett väsentligt ändrat reellt innehåll, vare sig i förhållandet mellan innehavare av fastighetsinteckning och oprioriterade borgenärer eller i förhållandet mellan innehavare av sådan inteckning och innehavare av förlagsinteckning. Har fastighetsägaren försatts i konkurs på grund av ansökan före den nya lagens ikraftträdande, bör därför äldre lags regler gälla och den egendom varom nu är fråga alltså bibehålla karaktären av lös egendom. Det bör självfallet ankomma på konkursförvaltaren att tillse att denna ordning iakttages. Lagrådet förordar därför, att såsom ett första stycke i förevarande punkt upptages stadgandet, att om ägare av fastighet försatts i konkurs i anledning av ansökan, som gjorts före den nya lagens ikraftträdande, i stället för den nya lagens regler om vad som hör till fastighet äldre lag skall gälla, så länge fastigheten ingår i konkursboet.

De regler som upptagits i det remitterade förslaget i förlagsintecknings-

havarens intresse innebär, att han får en tid av ett år på sig för att vidtaga åtgärder till tryggnad av sin rätt. Underlåter han att handla, kan genom att säkerheten minskas hans på grund av överenskommelse uppkomna rätt i själva verket påtagligt rubbas. Till stöd för att ett förslag med sådana verkningar bör kunna godtagas åberopar departementschefen — utom angelägenheten av att den nya lagstiftningen träder i kraft snarast och den belastning på inskrivningsväsendet andra framförda förslag till lösningar inbefattar — det förhållandet att det torde vara blott i få fall som den nya lagstiftningen medför att den ställda säkerheten minskar i värde. Större bärkraft äger icke detta argument. De principiella invändningarna mot den föreslagna ordningen minskar dock, om en tillräckligt lång övergångstid stadgas, bl. a. med hänsyn till att vad som vid ikraftträdandet utgjorde säkerheten med tiden förlorar i värde. Vid bestämmandet av övergångstidens längd bör beaktas att redan enligt förslaget förlagsinteckningshavaren för bevakande av sin rätt först skall kräva att ytterligare säkerhet ställes av gäldenären, vilken har en månad på sig för detta, och därefter säga upp fordringen, därvid om icke kortare uppsägningstid avtalats denna är sex månader, och slutligen söka gäldenären i konkurs. Med beaktande av det anförda kan en kortare övergångstid än två år från lagstiftningens ikraftträdande ej anses godtagbar.

Vad angår den ordning som skall gälla under övergångstiden innebär det remitterade förslaget, att de av förlagsinteckningen omfattade föremålen redan från den nya lagstiftningens ikraftträdande kommer att höra till fastigheten; i vissa situationer skall de likväl icke räknas till denna. Innebörden och verkan av denna så att säga dubbla egenskap som tillkommer föremålen har ej närmare belysts och är i viss mån oklar. Fastighetsinteckningarna, vare sig de beviljats före nya lagens ikraftträdande eller under övergångstiden, omfattar även föremålen. Efter ikraftträdandet tagna företagsinteckningar belastar däremot ej föremålen. Överlåtes fastigheten under övergångstiden, lär föremålen få anses ingå i överlåtelsen. Detta torde medföra, att föremålen upphör att häfta för förlagsinteckningen. Även om vid överlåtelsen förbehåll göres att föremålen ej skall medfölja, lär förbehållet sakna verkan gentemot tredje man, med mindre föremålen borttages från fastigheten. Därest överlåtelsen avser både fastigheten och verksamheten, synes ovisst hur förhållandena blir, särskilt såvitt gäller inteckningshavarens rätt enligt 10 § förslaget till lag om företagsinteckning att hålla sig till egendomen även i förvärvarens hand. Vidare är att märka, att enligt det remitterade förslaget förlagsinteckningshavarens rätt att kräva att föremålen ej skall räknas till fastigheten är i den meningen ovillkorlig att det saknar betydelse, om övrig belastad egendom förslår för att trygga hans rätt; även om så är fallet skall hans yrkande bifallas med påföljd att egendom kan undandragas fastighetsinteckningshavarna och i stället komma oprioriterade borgenärer till godo. Det torde knappast vara möjligt att inom ramen för en

utmättningsförrättning få till stånd en sådan prövning, att olägenheter av sist antydd art kan undvikas. Vidare måste beaktas, att utmätningmannens avgörande av frågan om viss egendom icke skall räknas till fastigheten måste kunna särskilt överklagas. Även i andra hänseenden torde förslaget medföra exekutionsrättsliga svårigheter, exempelvis vidsträckt skyldighet att underrätta förlagsinteckningshavare om skedd utmätning.

Med den ordning, som det remitterade förslaget innehåller, är sålunda enligt lagrådets mening förenade åtskilliga vanskligheter. Dessa synes kunna i väsentlig mån undvikas med ett förfarande som nära anknyter till vad lagrådet föreslagit vid 5 § i lagen. Detta skulle innebära, att egendom som vid nya lagens ikraftträdande är belastad av förlagsinteckning skall förbli lös under övergångstiden. Först vid utgången av denna eller, om egendomens ansvar för förlagsinteckningen upphör tidigare, vid denna tidpunkt blir egendomen fastighetstillbehör. Som syftet är att intressenterna under övergångstiden skall anpassa sina mellanhavanden efter den nya lagstiftningen, synes särskild övergångsordning vid övergångstidens slut ej vara påkallad i vidare mån än att det får säkerställas att ett under övergångstiden inlett förfarande kan leda till åsyftat resultat, även om det vinner sin avslutning först efter utgången av denna tid.

I enlighet härmed förordar lagrådet att under förevarande punkt i övergångsbestämmelserna upptages ett andra stycke av följande lydelse: Besvärades vid den nya lagens ikraftträdande egendom av förlagsinteckning, skall för tiden till den 1 januari 1969 eller den tidigare tidpunkt, då egendomens ansvar för inteckningen upphör, äldre lag gälla beträffande frågan i vad mån egendomen hör till fastighet. Skulle den nya lagens regler, om de vunnit tillämpning den 1 januari 1967, ha medfört, att den av inteckningen besvärade egendomen så minskats att säkerhetens värde väsentligt nedgått, äger inteckningshavaren så länge äldre lag är tillämplig att, om gäldenären ej inom en månad efter anmodan ställer ytterligare säkerhet, varmed inteckningshavaren skäligen kan åtnöjas, säga upp den intecknade fordringen till betalning inom sex månader utan hinder av att enligt avtalet uppsägningstiden är längre eller uppsägning ej må ske. Har inteckningshavaren väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsdomaren vid den domstol, varunder fastigheten lyder, skall äldre lag gälla även för tiden efter den 1 januari 1969 intill dess två månader förflutit från det att nämnda talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

Till ytterligare belysning av innebörden av detta förslag må anföras, att regeln avser endast egendom, som finns den 1 januari 1967. Föremål, som därefter tillförs fastigheten, blir omedelbart fastighetstillbehör. Egendoms ansvar för inteckningen kan upphöra genom att inteckningen dödas. Men frihet från ansvar får också anses föreligga, om inteckningshavaren avstått från rätten att hålla sig till ifrågavarande egendom; detta torde gälla enligt allmänna rättsgrundsatser, varför särskild regel härom ej kan anses erfor-

derlig. Förfarandet med avstående innefattar ett enkelt sätt att snabbt få den nya lagen tillämplig. Ansvarsfriheten måste emellertid gälla samtliga förlagsinteckningar. Beaktas bör därvid, att om den av inteckningen belastade verksamheten jämte ifrågavarande egendom och fastigheten under övergångstiden överlåtes, egendomen även i förvärvarens hand svarar för inteckningen enligt vad som följer av 10 § förslaget till lag om företagsinteckning. Hänsyn skall däremot icke tagas till företagsinteckning som meddelats efter den 1 januari 1967. Även sådan inteckning belastar visserligen ifrågavarande egendom, så länge den är lös, men anledning saknas att tillerkänna inteckningen sådan ställning, att den skulle utgöra hinder mot en omedelbar övergång till den nya ordningen.

Den jämförelse, som skall göras för att konstatera om säkerhetens värde väsentligt nedgått, torde böra hänföra sig till den 1 januari 1967. Anledning saknas att medge inteckningshavaren rätt att vidtaga särskilda åtgärder under längre tid än den, under vilken egendom varom här är fråga svarar för inteckningen. Om vid utgången av den i lagen angivna tvåårstiden inteckningshavaren ännu icke erhållit någon godtagbar uppgörelse, bibehåller han sin rätt även för tiden därefter, såvida han dessförinnan väckt talan om betalning för sin fordran. Till undvikande av rättsförlust för tredje man har föreskrivits att anteckning om nämnda talan skall göras i fastighetsboken. Har inteckningshavaren erhållit utmätning i egendomen är — på sätt förut angivits — hans rätt till betalning ur egendomen tryggad. Den frist varom nu är fråga har därför bestämts så att tillfälle beredes honom att, efter det hans talan prövats, erhålla utmätning i egendomen. Det kan ifrågasättas huruvida särskild bestämmelse bort upptagas för det fall att fastighetsägaren försättes i konkurs under den tvååriga övergångstiden och konkursen pågår vid dennas utgång. Den princip som kommit till uttryck i första stycket av förevarande punkt i övergångsbestämmelserna torde emellertid komma att vinna tillämpning utan något uttryckligt stadgande.

Ur protokollet:

Thomas Krook

*Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans
Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den
14 januari 1966.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, KLING, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets den 22 december 1965 avgivna utlåtande över det till lagrådet den 15 september 1965 remitterade förslaget till *lag om fast egendom och vad därtill hör*.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtande och anför.

Lagrådet har med hänsyn till önskvärdheten av en snar reform av förlagsintekningsinstitutet uttalat förståelse för att lagregler om vad som hör till fast egendom nu upptas i en särskild lag för att senare överföras till den blivande jordabalken. När det gäller bestämmandet av gränsen mellan fast och lös egendom hyser lagrådet tvekan huruvida vissa juridisk-tekniska olägenheter med förslaget om en vidsträckt krets av industritillbehör uppvägs av de fördelar från kreditsynpunkt, som förslaget kan innebära. I frågans nuvarande läge anser lagrådet, som särskilt beaktar att förslaget förordas av företrädare både för industrien och för kreditväsendet, dock att vad som nu kan åberopas mot förslaget inte bör hindra att detta upphöjs till lag.

Vid remissen till lagrådet framhöll jag, att ett förslag som till den fasta egendomen hänför föremål, vilka till sin natur är lätt flyttbara, inte är invändningsfritt från juridisk-teknisk synpunkt. Med hänsyn till det starka stöd, som förslaget om en vidsträckt krets av industritillbehör fått från de närmast berörda intressenterna inom näringslivet, ansåg jag emellertid, att de med förslaget förenade tekniska nackdelarna inte borde hindra en reform, vilken från kreditmarknadssynpunkt bedöms som angelägen. Jag vidhåller denna uppfattning, som i huvudsak får anses överensstämma med den av lagrådet uttalade. Redan i detta sammanhang vill jag för övrigt framhålla, att de skyddsregler till förmån för innehavare av företagsintekning, som lagrådet föreslagit och till vilka jag ämnar återkomma, enligt min uppfattning är ägnade att på en väsentlig punkt minska de problem som kan uppkomma på grund av förslaget om en vidsträckt krets av industritillbehör.

I fråga om *lagens rubrik* har jag ingenting att erinra mot lagrådets förslag att den bör lyda »lag om vad som är fast egendom».

Vad angår lagradets uttalanden i anslutning till 2 § finner jag mig kunna biträda yrkandet att utesluta hässjevirke från fastighetstillbehören. Jag ansluter mig också till ståndpunkten, att tillbehörskaraktären såvitt avser träd och andra växter bör markeras tydligare genom att i lagen införs den bestämningen, att de skall stå på rot. Däremot kan jag inte finna att anledning föreligger, att efter mönster av gällande lag särskilt markera det samband med själva fastigheten som ligger i att en byggnad för att räknas som tillbehör skall vara uppförd på fastigheten. Att detta krav måste vara uppfyllt är självklart utan uttrycklig föreskrift. Varje missförstånd torde vara uteslutet bl. a. med hänsyn till den specialreglering för anläggning utanför fastigheten som i paragrafen gjorts i fråga om servitutsfallet.

Lagrådet har föreslagit, att bestämmelsen om att anläggning på grund av servitut utgör tillbehör till den härskande fastigheten omformuleras på sådant sätt att den uttryckligen inbegriper inte bara anläggning, som uppförts med stöd av servitut, utan också anläggning, som tryggas genom servitut men uppförts före servitutets tillkomst under sådana förhållanden att den ej blivit tillbehör till den fastighet där den finns. I detta syfte bör enligt lagrådet föreskrivas, att till fastighet hör sådana utanför denna uppförda byggnader och anläggningar, som är avsedda för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där de finns.

Den av lagrådet föreslagna bestämmelsen ger visserligen tydligt besked på en punkt där jag i likhet med lagberedningen ansåg, att ett motivuttalande kunde anses till fyllest, men är behäftad med den svagheten, att den vid tillämpningen förutsätter överväganden med utgångspunkt från de relativt svårtillgängliga bestämmelserna i 5 §. Nackdelen av en sådan konstruktion torde dock inte vara större än att den kan anses väl kompenserad genom den större tydligheten. Avfattningen av bestämmelsen bör därför ändras i huvudsaklig överensstämmelse med vad lagrådet anför.

Vad lagrådet anför till belysning av den föreslagna bestämmelsens innebörd torde inte föranleda någon annan kommentar än att påpekandena om karaktären av anläggning, som uppförs gemensamt av en servitutshavare och den tjänande fastighetens ägare på den sistnämnda fastigheten, synes ha avseende på servitut, som inte tillkommit genom förrättning, dvs. främst avtals-servitut. Med en sådan begränsning av uttalandets räckvidd har jag ingenting att erinra mot detsamma.

I enlighet med lagradets uttalanden synes vissa jämkningar böra vidtas i 3 §.

Såsom lagrådet påpekar syftar reglerna om industritillbehör till att de betydande värden, som ligger i industriens maskinella utrustning, skall kunna utnyttjas som underlag för fastighetsinteckning. Uppenbarligen är uppmärksamheten härvid riktad främst på den tyngre och särskilt värdefulla utrustningen inom den egentliga fabriksindustrien. Såsom lagrådet

framhallit kan emellertid det i 4 § använda uttrycket »fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet» inte anses innefatta någon fullt tydlig begränsning med avseende på rörelsens storlek eller omfattning. Flertalet av lagrådets ledamöter har inte anmärkt på det valda uttrycks-sättet men anser att tillbehörsreglerna med hänsyn till detta kommer att vinna tillämpning även i åtskilliga fall när den maskinella utrustningen inte utgör någon betydande del av fastighetsägarens tillgångar. Med beaktande av bl. a. kravet på nödig klarhet och rättssäkerhet synes intet vara att erinra mot att tillbehörsreglerna sålunda i princip erhåller ett ganska vidsträckt tillämpningsområde. Någon större ekonomisk betydelse torde reglerna likväl inte få i andra fall än de som åsyftats i det remitterade förslaget, nämligen där den maskinella utrustningen används i egentlig fabriksindustri.

Vid remissen till lagrådet av departementsförslaget framhöll jag att en vidsträckt bestämning av kretsen av industritillbehör kunde skapa problem bl. a. med tanke på att samma värdefulla industriutrustning kunde vara föremål för företagsinteckning i en hyresgästs hand men föremål för fastighetsinteckning i fastighetsägarens hand. Konsekvenserna härav påtalades särskilt för det fall att en industriidkare förvärvade den fastighet, där han tidigare hyrt fabrikslokal. Risken för att en innehavare av företagsinteckning kunde få kreditunderlaget väsentligt minskat genom en i och för sig helt oangriplig fastighetstransaktion manade enligt min mening till försiktighet i fråga om bestämningen av tillbehörskretsen.

Lagrådet har ansett att företagsinteckningshavarens ställning behöver stärkas i vissa fall där industriinventarier, som besväras av företagsinteckning, övergår till att bli fastighetstillbehör. Som lagrådet påpekar under 5 § är de viktigaste fallen dels när en industriidkare-nyttjanderättshavare förvärvar fastigheten dels när en fastighetsägare från industriidkare-nyttjanderättshavare förvärvar dennes näringsverksamhet och därmed den industriella utrustning, som finns på fastigheten. Det sistnämnda fallet är, som lagrådet understryker, bara ett specialfall av den situation, som alltid föreligger, när en företagsintecknad verksamhet överläts. Med hänsyn till att förslaget till lag om företagsinteckning innehåller bestämmelser om att egendomen fortsätter att svara för företagsinteckning efter överlåtelse av verksamheten anser lagrådet att inteckningshavaren bör åtnjuta skydd även för det fall att det är fastighetsägaren som förvärvar rörelsen. Lagrådet föreslår därför att den av företagsinteckning besvärade egendomen i sådant fall inte skall bli fastighetstillbehör förrän den upphört att svara för inteckningen, dvs. som regel senast ett år efter rörelsens frånträde. I fråga om det fall då det är industriidkaren-nyttjanderättshavaren som förvärvar fastigheten föreslår lagrådet, att tillbehörsegenskapen i stället skall inträda först när sex månader förflutit från den dag, då lagfart söktes på fånet.

Enligt min uppfattning ligger lagrådets förslag till regler om skydd för innehavare av företagsinteckning helt i linje med min strävan att över-

brygga de motsättningar, som är svåra att undvika om man samtidigt vill stärka såväl fastighets- som förlagsinteckningens kreditvärde. De av lagrådet föreslagna reglerna får anses utgöra en i det väsentliga väl avvägd lösning på ett av de vanligaste problemen bakom den vidgade tillbehörsbestämningen. En nackdel är att regelsystemet blir tämligen komplicerat i förhållande till det nu gällande. En ordning som i varje givet läge söker skapa de bästa förutsättningarna att utnyttja fast resp. lös egendom som inteckningsunderlag torde emellertid inte kunna åstadkommas genom lätt-tillgängliga regler.

I allt väsentligt synes vad lagrådet anfört i fråga om 5 § böra iakttas. I paragrafen bör därför införas ett andra stycke, som upptar de av lagrådet föreslagna bestämmelserna i huvudsak oförändrade. Efter mönster av vad lagrådet föreslår i fråga om övergångsbestämmelserna torde dock ett förtydligande böra göras beträffande tidpunkten för tillbehörsegenskapens inträde i det fall att talan väckts om betalning. Föremålen bör då inte bli fast egendom förrän två månader förflutit från det att talan avgjorts genom dom eller beslut, som vunnit laga kraft.

Vad slutligen angår *övergångsbestämmelserna* synes den av lagrådet föreslagna ordningen i vissa hänseenden vara att föredra framför den som föreslagits i remissen till lagrådet. Beträffande de praktiska konsekvenserna torde några väsentliga skillnader inte föreligga mellan förslagen. Med hänsyn främst till att lagrådets förslag nära anknyter till de förordade skyddsreglerna i 5 §, har jag ingen erinran mot att övergångsbestämmelserna ändras i huvudsak i enlighet med vad lagrådet förordat. Jag anser dock alltså att övergångsarrangemanget till förlagsinteckningshavarens skydd till tiden bör vara begränsat till ett år.

Utöver vad som framgår av det anförda torde i lagtexten böra vidtas vissa redaktionella jämkningar.

Föredraganden hemställer, att Kungl. Maj:t måtte jämlikt 87 § regeringsformen genom proposition föreslå riksdagen att antaga lagförslaget med de ändringar som sålunda angetts.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Stig Granqvist