

Nr 27

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om vad som är fast egendom.

Genom en den 14 januari 1966 dagtecknad proposition, nr 24, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till lag om vad som är fast egendom.

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.

Lagförslaget

Det vid propositionen fogade lagförslaget har följande lydelse.

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. ekonomibygnad 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 §.

Förvärvar 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.

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 tillhörighet 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 fastighetstillbehör, 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 tillbehör 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 tillbehör till fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet. Utredningsmannen, som för utredningsverksamheten antog 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 fastighetstillbehör, avgetts av Svea hovrätt, lagberedningen, poststyrelsen, kammarkollegiet, kammarrätten, bankspektionen, 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 jordbrukskasseförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges lantmätareförening, Aktiebolagen Industrikredit 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 spörsmålet 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 gränsdragnin 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.

Gällande rätt m. m.

En redogörelse för gällande rätt lämnas i propositionen s. 8—11. Utskottet hänvisar till denna redogörelse.

Lagberedningens förslag samt remissyttranden däröver

Utskottet hänvisar till propositionen s. 12—27.

Jordabalksutredningens förslag om industritillbehör samt remissyttranden däröver

Utskottet hänvisar till propositionen s. 28—55.

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 synts 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 stå 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 betydelse, 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 dubeldörrar, 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 bänkar 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 anført 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 bebor 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 omrubriceras

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 fastighetspanträttsens 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 överväganden 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 bestämningen 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 bestämningen 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 industritillbehören 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 inventariebestånd måste bedömas som större, om detta är lättörsligt 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 jordbalksutredningens 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 säkerhetskänseende 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 förlagsinteckningskommittén föreslagna förstärkningen av förlagsinteckningsinstitutet 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 intecknade 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 anknytning 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 anknytning 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 fastighetstillhör 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 tillbehör måste ge ett bättre pris än särförsäljning 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 frångämmas 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 särförsäljning 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, tillbehörsegenkapen 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 lätttrörliga 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 in-teckningsform som hänför sig till rörelsen än genom fastighetsin-teckning. Som en lämplig sådan form framstår den företagsin-teckning varom lagförslag utarbetats på grundval av förlagsin-teckningskommitténs 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 utpräglat 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 tillbehörsregeln avser endast fastigheter där industriell eller därmed jämförlig verksamhet bedrivs utgör, som redan antytts, ett motiv för en viss begränsning av tillbehörskretsen. En extensiv tillbehörsbestämning kan vålla 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 standpunkten, 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 fränkants verkan mot tredje man, är enligt beredningens uppfattning befogad. Om förbehåll avseende exempelvis hissar, värmeledningarna 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 bör 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 överlå-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 tillbehörsgrens. 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. Sådant 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 förorda 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 vinnns 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 inse, 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 anfört 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.

Specialmotivering

Utskottet, som härutinnan hänvisar till propositionen s. 83—105, upptager här endast följande avsnitt av *departementchefens* anföranden.

3 §.

Departementschefen

I sista stycket av paragrafen har intagits en bestämmelse, enligt vilken *reservdelar* eller *dubblätt* till föremål, som avses i 3 §, inte skall utgöra tillbehör till fastigheten. Lagberedningen övervägde huruvida inte reservdelar och dubblätter 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 dubblätter är lös egendom.

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

Departementsförslaget ansluter sig helt till utredningens förslag. Någon större betydelse torde bestämmelsen inte få, eftersom reservdelar och dubblätter 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.

I anslutning härtill erinrar utskottet om att *lagberedningen* i sitt betänkande år 1947 (SOU 1947: 38 s. 102) uttalade följande i fråga om dubblett-nycklar.

I vissa remissyttranden har särskilt berörts frågan om den rättsliga beskaffenheten av nycklar, som föreligga i flera exemplar. Enligt beredningens uppfattning äro ej vissa exemplar att betrakta som dubletter utan de måste alla anses vara huvudexemplar och således hänföras såsom tillbehör till byggnaden.¹ De nycklar, som ej anskaffats av fastighetsägaren utan av någon hyresgäst, få emellertid på grund av stadgandet i 4 § icke karaktär av tillbehör. Även dessa nycklar böra emellertid överlämnas till fastighetsägaren vid hyresgästens avflyttning från fastigheten. Föreskrift härom brukar intagas i hyreskontrakten. Beredningen har ej funnit anledning föreslå några särskilda lagbestämmelser i detta ämne.

4 §.

Departementschefen

— — —

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

¹ Jfr NJA II 1896 nr 1 s. 15 f. och 21.

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».

— — —

Lagrådet

Lagrådet har beträffande det dit remitterade förslaget gjort vissa erinringar samt förordat vissa ändringar och tillägg till den föreslagna lagtexten. Bl. a. har lagrådet till skydd för företagsintektningshavare föreslagit ett nytt stadgande att fogas till 5 § och till skydd för innehavare av förlagsintekning vissa nya regler i övergångsbestämmelserna. Utskottet hänvisar i fråga om lagrådets uttalanden till propositionen s. 113—127.

Lagrådets förslag har i huvudsak iakttagits i propositionen (jfr s. 128—131).

Utskottet

I förevarande proposition framläggs förslag till lag om vad som är fast egendom. I stor utsträckning bygger förslaget på gällande rätt, men vissa nyheter införs, bl. a. i fråga om industritillbehör. Sistnämnda fråga har under lagstiftningsarbetets gång tilldragit sig den största uppmärksamheten och utskottet kommer här nedan att främst beröra därmed sammanhängande spörsmål.

Ett framträdande drag i rättsutvecklingen på jordrättens område har under årens lopp varit den strävan till mera noggrann fixering av jordäganderättens föremål, som i och med uppsvinget av den moderna fastighetskrediten blivit nödvändig. Detta tog sig i slutet på 1800-talet uttryck i den gränsdragning mellan fast och lös egendom som tillskapades genom lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra. För kreditväsendet har denna lag haft en särskild betydelse därigenom att den fastslår gränsen mellan vad som är föremål för fastighetsintekning och för förlagsintekning. Enligt lagen består den fasta egendomen av själva jorden medan tillbehören utgörs av olika slags föremål som på grund av sitt mer eller mindre direkta samband med jorden ansetts böra vara underkastade samma regler som denna. I princip skall alltså en rättighet, som belastar fastigheten, också omfatta dess tillbehör, medan å andra sidan en särskild sakrätt inte skall kunna gälla enbart i ett tillbehör.

Som ett led i sitt arbete på en ny jordabalk har lagberedningen fortlöpande ägnat lagen översyn. Sedan detta arbete år 1947 resulterat i ett förslag till ny lagstiftning bl. a. om vad som är fast egendom framlade lagberedningen år 1960 i sitt slutbetänkande med förslag till ny jordabalk ett i vissa delar omarbetat förslag. Någon genomgripande avvikelse från de grunder som uppbär 1895 års lag innebär dock icke förslaget. Med hänsyn till den tekniska utvecklingen ansåg emellertid beredningen en modernisering av lagen vara nödvändig. För att undvika de tolkningssvårigheter som förelagat vid tillämpningen av lagen var en strävan också att skapa så enhetliga och tydliga regler som möjligt. I ett avseende skilde sig förslaget dock väsentligt från gällande regler, nämligen i fråga om industritillbehör, d. v. s. maskiner, motorer, redskap m. m. som används i industriell verksamhet. Enligt nuvarande bestämmelser hänförs sådan industriell utrustning till fast egendom om den är på visst mer permanent sätt applicerad i en fabrik eller annan lokal för industriell verksamhet. Beredningen föreslog härvidlag en icke oväsentlig inskränkning av tillbehörskretsen. I huvudsak innebär beredningens förslag att endast universellt brukbar industriell utrustning såsom kraftmaskiner, kylsystem och fläktanordningar skulle utgöra tillbehör till fabrik eller liknande.

Förslaget i denna del föranledde åtskillig kritik från remissinstansernas sida. Bl. a. i anledning därav överarbetades förslaget av jordabalksutredningen, som i sitt betänkande med reviderat förslag till jordabalk m. m. föreslagit en mycket vidsträckt utvidgning av kretsen av industritillbehör. Enligt förslaget skall med undantag för luftfartyg och vissa fartyg all utrustning, som används i industriell eller därmed jämförlig verksamhet, utgöra fastighetstillbehör. Detta föreslås gälla även så lätt flyttbara föremål som exempelvis kontorsmöbler och olika slags fordon. Tanken är att det som sammanbinds av den inre samhörigheten mellan verksamhetens ändamålsinriktning och inventarierna skall utgöra en organisk enhet i rättsligt hänseende.

Liksom lagberedningens förslag utsattes jordabalksutredningens förslag för ganska omfattande remisskritik. De flesta remissinstanserna ansåg, att den föreslagna tillbehörskretsen var alltför vid. Vissa i sammanhanget betydelsefulla instanser anslöt sig emellertid till förslaget.

Såväl lagberedningen som jordabalksutredningen utgick vid sina överväganden från att förlagsinteckningen skulle bibehålla sin nuvarande konstruktion. Samtidigt med den nya jordabalken har emellertid inom justitiedepartementet, på grundval av ett av förlagsintekningskommittén framlagt förslag till lag om företagsinteckning, beretts en reform av förlagsintekningsinstitutet. Proposition i ämnet har förelagts årets riksdag och behandlas samtidigt med den nu förevarande. Förslaget innebär, såsom närmare framgår av utskottets denna dag avgivna utlåtande nr 28 i ämnet, en kraftig förstärkning av förlagsintekningsinstitutet. Trots detta anser de-

partementschefen att företagsinteckningen inte kan anses fullt jämbördig med fastighetsinteckningen och den sålunda föreslagna reformen inte utgöra tillräcklig grund för att godta lagberedningens restriktiva ståndpunkt i fråga om kretsen av industritillbehör. Med hänsyn bl. a. till att jordabalksutredningens förslag har den fördelen att den för varje enskild fastighet drar upp en skarp gräns i förhållande till olika slag av lös egendom och att den inom fastighetspanträttens ram söker sammanhålla vad som utgör en organisk enhet, nämligen de anläggningstillgångar som samverkar till produktionsresultatet, finner utskottet i likhet med departementschefen att förslaget åtminstone i sina huvuddrag är väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning i ämnet.

För att undvika att mycket lätt flyttbar utrustning räknas till tillbehören föreslår emellertid departementschefen vissa begränsningar i förhållande till jordabalksutredningens förslag. Sålunda skall föremålet anses tillhöra fastigheten endast om det tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Med hänsyn härtill torde som departementschefen framhåller 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 motorecyklar. Vidare har departementschefen föreslagit en begränsning så till vida att till fastigheten icke skall räknas fordon, kontorsutrustning och handverktyg. När det gäller att tolka begreppet fordon uttalar departementschefen att viss ledning kan hämtas ur förarbetena till vägtrafikförordningen och hänvisar till dess 1 § 1 mom. Denna hänvisning torde innebära att vägledande skall vara de regler som i förevarande hänseende f. n. gäller i vägtrafikförordningen och icke de som till äventyrs kan komma att sedermera gälla. I nyssnämnda moment stadgas att i förordningen förstås med fordon varje anordning på hjul, band eller medar som är inrättad för färd på marken och inte löper på skenor. Med denna definition kommer exempelvis lyftkranar och traverser att falla utanför fordonsbegreppet och sålunda i regel bli industritillbehör. Lokomotiv och järnvägsvagnar som används inom industriområde kommer uppenbarligen också att hänföras till fastigheten oaktat dessa enligt normalt språkbruk kan anses som fordon. Den ifrågavarande i motiven förekommande hänvisningen, som sålunda innebär att lagtexten i språkligt hänseende inte präglas av fullständig klarhet, leder emellertid till ett även enligt utskottets mening lämpligt resultat, nämligen att bl. a. fordon på skenor kommer att hänföras till fastigheten om de huvudsakligen används där. Med hänsyn härtill anser sig utskottet ej ha anledning föreslå ändring i lagtexten. Ej heller mot utformningen av förevarande stadgande i övrigt har utskottet något att invända.

Även i ett annat hänseende avviker kretsen av de egentliga industritillbehören i departementschefens förslag från jordabalksutredningens. Sistnämnda utredning låter denna krets avse industriell eller därmed jämför-

lig verksamhet under det att departementschefen inskränker densamma till att avse endast industriell verksamhet. Såsom han framhåller torde en förstärkning av förlagsinteckningen i många fall minska behovet av att viss utrustning bedöms som fast egendom inom olika slag av företag. Med hänsyn bl. a. härtill och till att så liten tvekan som möjligt bör föreligga när det gäller att avgöra till vilken kategori fastigheten skall räknas ansluter sig utskottet till departementschefens uppfattning. Såsom lagrådet närmare belyser kommer emellertid förslaget regler om industritillbehör att äga tillämpning inom ett större område än vad som i och för sig kan anses påkallat och icke innefatta en begränsning till enbart s. k. fabriksindustri. Sålunda torde gälla att, om ägaren till en hyresfastighet inreder en källarlokal för någon industriell verksamhet eller om ägaren till en villafastighet inrättar ett garage, som är beläget i villan eller utgör en fristående byggnad, för sådant ändamål, den maskinella utrustningen blir fast egendom.

En annan nyhet i lagförslaget 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. Utskottet ansluter sig till vad departementschefen sålunda föreslagit.

Vad härefter gäller lagförslaget såvitt det behandlar frågor om tillbehör till fastighet och byggnad, separat överlåtelse av fastighetstillbehör samt frågor rörande tomträtt, vattenfallsrätt m. m. så bygger lagförslaget i dessa delar i huvudsak på gällande rätt, och utskottet anser sig härutinnan ej ha anledning till erinran. Ej heller mot övriga bestämmelser i propositionen såsom de som tillkommit till skydd såväl övergångsvis för innehavare av förlagsinteckningar som för framtiden för innehavare av företagsinteckningar har utskottet någon invändning att göra. I sammanhanget vill dock utskottet anföra följande i fråga om stadgandet i 3 §, nämligen att till fastighet hör bl. a. nyckel, jämfört med 3 § sista stycket av innehåll att reservdel och dubblett till föremål, som avses i paragrafen, ej hör till byggnaden. Dessa bestämmelser torde kunna leda till tveksamhet i fråga om den rättsliga beskaffenheten av de nycklar som föreligger i flera exemplar. Enligt utskottets mening torde, såsom lagberedningen uttalade i sitt betänkande år 1947, vissa exemplar ej vara att betrakta som dubletter, utan de måste alla anses vara huvudnycklar och således hänföras såsom tillbehör till byggnaden. Här torde främst komma i fråga dubletter till huvudnyckel men i viss omfattning också andra nycklar. De nycklar emellertid, som ej anskaffats av fastighetsägaren utan av någon hyresgäst, får på grund av stadgandet i 5 § första stycket ej karaktär av tillbehör. I enlighet med vanligen förekommande föreskrift i hyreskontrakten skall emellertid dessa åter-

lämnas till fastighetsägaren vid hyresgästens avflyttning från fastigheten.

Den i propositionen sålunda föreslagna gränsdragningen mellan fast och lös egendom får återverkningar bl. a. på det exekutions- och skatterättsliga planet. Lagberedningen har i förstnämnda hänseende framlagt ett förslag till nya regler i utsökningslagen. Bland förslagen må nämnas att fastigheten och tillbehören avses skola kunna säljas var för sig och inte som nu bara gemensamt. Vidare föreslås en närmare reglering av ägarens befogenheter beträffande utmätt fastighet och av tvister om bättre rätt till fastighetstillhör. Förslag i ämnet avses föreläggas riksdagen i sådan tid att ändringarna kan träda i kraft samtidigt med lagstiftningen om företagsintekning och om vad som är fast egendom. Vad gäller verkningarna på det skatterättsliga området vill utskottet i anslutning till uppgiften att frågor härom skall övervägas av chefen för finansdepartementet framhålla, att utskottet utgår ifrån att de genom förevarande proposition framlagda förslagen inte utan speciella överväganden och särskilda beslut av riksdagen kommer att föranleda ändringar i förhållande till vad som nu gäller beträffande det skatterättsliga fastighetsbegreppet och tillämpningen av avskrivningsreglerna vid inkomstbeskattningen. Kungl. Maj:t har också i proposition nr 87, vilken ännu ej behandlats av riksdagen, framlagt förslag rörande nämnda fastighetsbegrepp.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,
att riksdagen måtte bifalla förevarande proposition,
nr 24.

Stockholm den 14 april 1966

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson*, Svante Kristiansson, Ebbe Ohlsson*, Erik Jansson, Åkesson, Herbert Larsson, Torsten Hansson och Ferdinand Nilsson*;

från andra kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp, fru Torbrink, herrar Grebäck*, Persson i Tandö, Tobé*, From* och Krönmark*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.