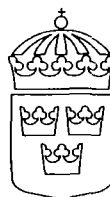


Regeringens proposition

1992/93:23

om ändring i jordabalken m.m.



Prop.
1992/93:23

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 15 oktober 1992.

På regeringens vägnar

Carl Bildt

Reidunn Laurén

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen behandlas – mot bakgrund av bolagiseringen av Domänverket och Statens vattenfallsverk – vissa frågor i anslutning till jordabalkens regler om tillbehör till fast egendom. När staten vid en överlåtelse av en fastighet förbehåller sig äganderätten till vissa slag av tillbehör till fastigheten, skall enligt propositionens förslag ett sådant förbehåll få omedelbar sakrättslig verkan. På motsvarande sätt skall en separat överlåtelse från staten av vissa fastighetstillbehör få sakrättslig verkan redan i och med överlåtelsen. Förslaget berör framför allt olika slag av ledningar samt totalförsvarsanläggningar.

De föreslagna bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 1993.

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 4 och 7 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.
4 §²

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han förvärvat under villkor att överlåtarens har rätt att återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet icke till fastigheten så länge villkoret gäller.

Omfattas föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, av företagshypotek och har föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand genom att fastighetsägaren förvärvat verksamheten eller näringsidkaren förvärvat fastigheten, hör föremålet likväl icke till fastigheten, om det icke upphört att omfattas av hypoteket eller, i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om icke sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningsborgenären före utgången av angivna tid väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger, hör föremålet ej till fastigheten, om icke två månader förflutit från det talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

I lagen (1992:000) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. finns särskilda bestämmelser om att föremål som tillhör staten upphör att höra till fastigheten.

7 §³

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 höra till denna.

Om verkan av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1984:651.

³ Senaste lydelse 1972:720.

2 Förslag till Lag (1992:000) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

Härigenom föreskrivs följande.

Har staten vid överlåtelse av en fastighet eller del av en fastighet förbehållits äganderätten till föremål som hör till fastigheten, gäller förbehållet mot tredje man även om föremålet efter överlåtelsen blir kvar på fastigheten. Detta gäller dock endast om föremålet är

1. allmän teleledning och därtill hörande anläggningar,
2. sådan anläggning för radiosändning som ingår i det allmänna telenätet,
3. anläggning för rundradiosändning,
4. sådan anläggning för radiosändning och telekommunikation som ingår i järnvägarnas och luftfartens drifts- och säkerhetssystem,
5. elektrisk starkströmsledning och därtill hörande anläggningar,
6. fyr eller annan säkerhetsanordning för sjöfarten, eller
7. byggnad, ledning eller anläggning som uteslutande är avsedd för totalförsvaret.

Har staten överlåtit ett sådant föremål som avses i första stycket 1–6 utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, gäller överlåtelsen mot tredje man även om egendomen blir kvar på fastigheten.

Har staten förbehållits äganderätt till föremål enligt första stycket eller överlåtit föremål enligt andra stycket, upphör föremålet genom överlåtelsen att höra till fastigheten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Lagen tillämpas även i fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. I sådana fall skall bestämmelserna dock inte tillämpas i förhållande till tredje man som före ikraftträdandet har förvärvat rätt avseende fastigheten.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 oktober 1992

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden Johansson, Laurén, Hörnlund, Olsson, Thurdin, Hellsvik, Wibble, Björck, Davidson, Könberg, Odell, Unckel, Ask

Föredragande: statsrådet Laurén

1 Inledning

I propositionen (1990/91:87) om näringspolitik för tillväxt föreslog den dåvarande regeringen att bl.a. Domänverket och Statens vattenfallsverk (Vattenfall) skulle ombildas till aktiebolag såsom ett led i en effektivisering av den statliga förmögenhetsförvaltningen. Riksdagen beslutade med anledning härav att bl.a. de båda nämnda verken skulle ombildas till aktiebolag och att bolagiseringen av Vattenfall skulle genomföras vid årsskiftet 1991/92 (bet. 1990/91:NU38, rskr. 1990/91:318). En del av den verksamhet som Vattenfall har bedrivit, bl.a. högspänningsdistributionen, skall dock enligt riksdagens beslut tills vidare drivas av ett statligt affärsverk. Regeringen bemyndigades att genomföra ombildningen.

Bolagiseringen av Vattenfall har genomförts med verkan från årsskiftet 1991/92. Ett av staten helägt bolag, Vattenfall AB, har därvid gjort en till staten riktad nyemission, medan staten samtidigt har överlåtit verksamheten i Vattenfall per den 31 december 1991 – med vissa undantag – till bolaget. Bland de tillgångar som enligt det mellan parterna träffade ramavtalet skall överföras till Vattenfall AB ingår ett stort antal fastigheter. Från överlåtelsen har undantagits bl.a. den s.k. kraftnätsverksamheten. För förvaltningen av kraftnätsverksamheten har inrättats ett särskilt statligt affärsverk, Svenska Kraftnät.

Ombildningen av Domänverket har genomförts med verkan från den 1 juli 1992. Till grund för ombildningen har legat vissa riktlinjer som riksdagen har beslutat (se prop. 1991/92:134, bet. 1991/92:NU33, rskr. 351). Även denna bolagisering innefattar överlåtelse av ett stort antal fastigheter, som hittills har varit i statens ägo. Fastigheterna skall överlåtas till Domän AB.

Inledningsvis kommer både Vattenfall AB och Domän AB att i sin helhet ägas av staten. Riksdagen har emellertid bemyndigat regeringen att längre fram sälja ut aktier i de båda bolagen (se bet. 1991/92:NU10, rskr. 1991/92:92).

Utöver de fastighetsöverlåtelser, som skall ske inom ramen för bolagiseringen av Vattenfall och Domänverket, förekommer också annan utförsäljning av fastigheter som hittills har tillhört staten. Sålunda har Domänverket under budgetåret 1991/92 genomfört omfattande försäljningar av mark i enlighet med ett bemyndigande av riksdagen (prop. 1990/91:87, bet. 1990/91:NU38, rskr. 1990/91:318).

I samband med bolagiseringen av Vattenfall och Domänverket har det uppkommit frågor om statens möjligheter att med verkan mot tredje man förbehålla sig rätten till ledningar och vissa andra anläggningar som hör till den fasta egendomen. Även frågan om de rättsliga möjligheterna för staten att överlåta sådana ledningar och anläggningar utan att samtidigt överlåta själva fastigheten har aktualiserats. Samma frågeställningar uppkommer i anslutning till Domänverkets försäljning av fastigheter till enskilda.

I en inom Justitiedepartementet utarbetad promemoria (Ds 1992:42) "Ledningar m.m. på statens mark" har lämnats vissa förslag som syftar till att lösa de angivna rättsliga problemen. Promemorians lagförslag bör fogas till protokollat som *bilaga 1*.

Promemorian har remissbehandlats. Yttrande har avgivits av Hovrätten för Nedre Norrland, Göteborgs tingsrätt, Fortifikationsförvaltningen, Statens räddningsverk, Överbefälhavaren, Överstyrelsen för civil beredskap, Banverket, Luftfartsverket, Sjöfartsverket, Statens Järnvägar, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut, Televerket, Vägverket, Juridiska fakulteten vid Lunds universitet, Centralnämnden för fastighetsdata, Statens Lantmäteriverk, Affärsverket Svenska Kraftnät, Domänverket, länsstyrelserna i Jönköpings, Kopparbergs och Västerbottens län, Sveriges Advokatsamfund, Institutet för Fastighetsrättslig Forskning, Lantbrukarnas Riksförbund, Vattenfall AB och Svensk Rundradio AB. En sammanställning av remissyttrandena finns i lagstiftningsärendet (dnr 92-2025).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 3 september 1992 att inhämta Lagrådets yttrande över de förslag som har utarbetats inom Justitiedepartementet på grundval av promemorian. Lagrådsremissens lagförslag och Lagrådets yttrande bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilagorna 2 och 3*.

Lagrådet har i allt väsentligt godtagit mina förslag. På en punkt har Lagrådet dock gjort en saklig invändning. Dessutom har Lagrådet föreslagit vissa omformuleringar i lagtexten. Jag vill redan här förutskicka att jag godtar Lagrådets synpunkter. Jag återkommer till detta i det följande.

2 Gällande rätt

2.1 Allmänt om jordabalkens tillbehörsregler

Svensk rätt skiljer mellan fast egendom och lös egendom. Till de båda egendomsslagen anknyter delvis olika rättsregler.

Vad som avses med fast egendom anges i 1 och 2 kap. jordabalken. Dessa regler är tvingande. Lagstiftningen innehåller däremot inte någon definition av begreppet lös egendom. Det anses emellertid att all egendom som inte faller in under begreppet fast egendom utgör lös egendom. Som lös egendom räknas lösöre, byggnader på ofri grund, fordringar m.m.

I 1 kap. 1 § jordabalken stadgas att fast egendom är jord och att denna är

indelad i fastigheter. Till fastigheten hör inte enbart jorden (marken) utan även vissa föremål som direkt eller indirekt anknyter till denna, ”fastighets-tillbehören”.

I 2 kap. 1 § jordabalken anges de *allmänna fastighetstillbehören*. Hit räknas byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som har anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk. Hit räknas även på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Det är här fråga om föremål som har ett yttre mekaniskt samband med fastighetens område. I viss omfattning kan emellertid även föremål som har anbragts utanför fastighetens gränser utgöra tillbehör till denna. Till fastighet hör sålunda byggnad eller annan anläggning, som är uppförd utanför fastighetens område, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövning av servitut till förmån för fastigheten. Det samma gäller ifråga om ledning, för vilken har beviljats ledningsrätt, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten skall höra till en viss fastighet.

Härutöver finns i 2 kap. 2 § jordabalken bestämmelser om vad som utgör *byggnadstillbehör*. Till byggnad hör sålunda fast inredning och annat som byggnaden har blivit försedd med, om det är ägnat för stadigvarande bruk för byggnaden eller del därav. I lagtexten exemplifieras detta med bl.a. fast avbalkning, hiss, ledning för värme, vatten och ljus, värmepanna och brandredskap.

I 2 kap. 3 § jordabalken anges de s.k. *industritillbehören*, dvs. maskiner och annan utrustning som har tillförts en för industriell verksamhet inrättad fastighet för att användas i verksamheten huvudsakligen på fastigheten. Industritillbehören har i vissa avseenden en annan rättslig ställning än andra tillbehör. Föremål, som i och för sig uppfyller de förutsättningar som lagtexten anger för industritillbehör, tillhör inte fastigheten, om ägaren har avgett en förklaring om detta och förklaringen har skrivits in i fastighetsboken enligt 24 kap. jordabalken.

Det förhåller sig dock inte så att alla föremål som anges i 2 kap. 1 – 3 §§ jordabalken utgör fastighetstillbehör. I sammanhanget måste också beaktas bestämmelserna i 2 kap. 4 § jordabalken. Den mest väsentliga bestämmelsen är den att föremål som annan än fastighetsägaren har tillfört fastigheten inte hör till fastigheten, om inte fastigheten och föremålet har kommit i samma ägares hand. Det innebär bl.a. att en byggnad, som en arrendator har uppfört på den arrenderade fastigheten, inte hör till fastigheten. En sådan byggnad på ofri grund utgör alltså lös egendom. Förvärvar emellertid arrendatorn fastigheten eller säljer han byggnaden till fastighetsägaren, får byggnaden därigenom karaktär av tillbehör till fastigheten. Avtalet innebär ju att fastigheten och byggnaden kommer i samma ägares hand.

Om ett föremål hör till en fastighet, påverkas inte detta förhållande av att fastighetsägaren träffar avtal med annan om försäljning av föremålet. Föremålet fortsätter att höra till fastigheten så länge det samband som anges i 2 kap. 1 – 3 §§ jordabalken består.

2.2 Närmare om innebörden av 2 kap. 1 § jordabalken

För att de föremål, som anges i 2 kap. 1 § jordabalken, skall anses som tillbehör till fastighet skall de ha ”anbragts i eller ovan jord för stadigvarande

bruk". Detta innebär att lagtexten innefattar dels ett krav på ett visst yttre mekaniskt samband mellan fastigheten och föremålet, dels ett krav på att detta samband inte endast är tillfälligt.

Det har hävdats att gällande rätt därutöver innefattar ett krav på ett visst ändamålssamband mellan fastigheten och föremålet. Om ett sådant inre samband inte existerar – om exempelvis en ledning inte är avsedd att betjäna den fastighet som den är framdragen över – skulle föremålet enligt detta synsätt inte utgöra tillbehör till fastigheten. Detta torde vara anledningen till att sådana ledningar som har dragits över ledningshavarens egen fastighet ibland har ansetts vara lös egendom.

Frågan om bestämmelsen i 2 kap. 1 § jordabalken innefattar ett krav på ett ändamålssamband mellan fastigheten och föremålet har behandlats i promemorian (s.5–8). Det konstateras där att rättsläget inte är helt klart. Lagtexten ger dock inte stöd för antagandet att det krävs ett ändamålssamband för att ett föremål skall höra till fastigheten enligt 2 kap. 1 § jordabalken. Inte heller jordabalkens förarbeten ger något påtagligt stöd för detta. Enligt promemorian talar därför övervägande skäl mot att i gällande rätt tolka in något absolut krav på att det aktuella föremålet skall vara avsett att nyttjas för de ändamål som fastigheten i övrigt används för. Det avgörande torde i stället vara om fastigheten och föremålet utåt sett framstår som en enhet. Det viktigaste kriteriet måste då, enligt promemorian, vara det yttre mekaniska sambandet mellan fastigheten och föremålet ("anbragts i eller ovan jord") och det långsiktiga syftet att detta samband skall bestå ("för stadigvarande bruk").

I fråga om de anläggningar och ledningar som kommer att behandlas i det följande – tele- och kraftledningar, försvarsanläggningar m.m. – konstateras i promemorian att det som regel finns ett mycket påtagligt yttre samband mellan å ena sidan marken och å andra sidan ledningen eller anläggningen. Enligt promemorian finns det därför – under förutsättning att föremålen och den mark, där de är belägna, är i samma ägares hand – anledning att utgå från att föremålen i normala fall utgör tillbehör till fast egendom.

Några remissinstanser har förordat en annan tolkning av bestämmelsen i 2 kap. 1 § jordabalken än den som har gjorts i promemorian. Alla som har uttalat sig i denna del är emellertid ense om att rättsläget inte är helt klart.

2.3 Tillbehörsreglernas konsekvenser

Fastigheten och dess tillbehör utgör en rättslig enhet. Det innebär exempelvis att en försäljning av fastigheten även omfattar tillbehören, såvida inte annat har avtalats. I sakrättsligt hänseende omfattar äganderätt till och pant rätt i fastigheten alltid även tillbehören.

Att ett visst föremål hör till en fastighet medför också att särskilda sakrätter såsom äganderätt och pant rätt inte kan göras gällande *enbart* i föremålet. Fastighetsägaren kan visserligen träffa avtal med annan om försäljning av föremålet. Han kan också i samband med försäljning av fastigheten förbehålla sig äganderätten till ett visst föremål som hör till fastigheten. I båda dessa fall har avtalen obligationsrättslig verkan. Föremålen förblir emellertid tillbehör till fastigheten till dess att det yttre samband som konstituerar

tillbehörsegenskapen bryts. I avvaktan på detta fortsätter föremålet att belastas av de rättigheter som gäller i fastigheten. Tas fastigheten i anspråk genom utmätning, omfattar denna också tillbehören. Om fastigheten försäljs exekutivt för inteckningshavares eller andra borgenärers fordringar, försäljs även tillbehören.

I 2 kap. 7 § jordabalken stadgas att en överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet inte gäller mot tredje man förrän föremålet skiljs från fastigheten på sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna. Träffar således fastighetsägaren avtal med annan om försäljning av en byggnad, en ledning eller någon annan anläggning, har avtalet i sig inte någon sakrättslig verkan. Förvärvaren får sakrättsligt skydd först när det förvärvade föremålet upphör att vara tillbehör till fastigheten. Huruvida en tredje man som berörs av en sådan separat överlåtelse av tillbehör – t.ex. en inteckningshavare – äger kännedom om det träffade avtalet eller inte saknar i sammanhanget betydelse (jfr SOU 1947:38 s. 110). Den princip som kommer till uttryck i 2 kap. 7 § jordabalken anses gälla inte enbart vid en separat överlåtelse av tillbehör utan även i samband med en fastighetsöverlåtelse då ett visst tillbehör undantas från överlåtelsen (se SOU 1947:38 s. 109 och Westerlind, Vad som är fast egendom, s. 165 not. 260).

I kravet på avskiljande ligger att det samband som har konstituerat tillbehörsegenskapen bryts. Det innebär – med den tolkning av 2 kap. 1 § jordabalken som det enligt promemorian finns anledning att utgå från – att föremålet måste flyttas från fastigheten för att överlåtelsen skall få sakrättslig verkan. Motsvarande får anses gälla om en fastighetsägare i samband med fastighetens försäljning förbehåller sig äganderätten till ett visst allmänt fastighetstillbehör. Så länge föremålet fortfarande är anbragt på fastigheten gäller inte förbehållet gentemot exempelvis en tredje man som har förvärvat fastigheten i ett senare led.

Rättsläget är i denna del något annorlunda i fråga om föremål som utgör tillbehör till en annan fastighet än den där det befinner sig (se 2 kap. 1 § *andra stycket* jordabalken). Tillbehörsegenskapen bygger i sådana fall på att det finns en rättslig anknytning till den andra fastigheten i form av ett servitut eller en ledningsrätt. Om i ett sådant fall servitutet eller ledningsrätten upphävs, förlorar föremålet sin egenskap av tillbehör och övergår till att vara lös egendom. I detta fall krävs alltså inte något fysiskt avskiljande för att det rättsliga sambandet mellan fastigheten och dess tillbehör skall upphävas.

Det bör understrykas att ett föremål, som hör till en fastighet därför att det är anbragt på fastigheten enligt bestämmelsen i 2 kap. 1 § *första stycket* jordabalken, inte upphör att vara fastighetstillbehör enbart därför att det tecknas ett servitutsavtal till förmån för en annan fastighet. Föremålet förblir tillbehör till den fastighet där det är beläget (se SOU 1960:25 s. 66 och prop. 1966:24 s. 88) och någon sådan sakrättslig verkan som avses i 2 kap. 7 § jordabalken uppkommer alltså inte. Inte heller torde en ledning upphöra att vara tillbehör till den fastighet där den är belägen enbart därför att det tillskapas en ledningsrätt som anknyts till någon annan fastighet enligt 1 § *andra stycket* ledningsrättslagen. I den sistnämnda frågan är rättsläget dock mera osäkert. Frågan har inte varit föremål för Högsta domstolens prövning.

Från principen i 2 kap. 7 § jordabalken finns två smärre undantag (se 12

kap. 15 § andra stycket utsökningsbalken och 6 kap. 9 § andra stycket expropriationslagen, 1972:719). Dessa saknar dock i förevarande sammanhang praktisk betydelse.

Att ett föremål som en säljare förbehåller sig äganderätten till i samband med försäljning av fastigheten förblir en del av denna kan även få betydelse för köparens möjligheter att få lagfart på förvärvet av fastigheten. I rättsfallet NJA 1971 s. 332 fann Högsta domstolen i ett dylikt fall, där en till en fastighet hörande byggnad hade undantagits från en fastighetsförsäljning, att förvärvarens lagfartsansökan inte kunde beviljas. Rättsfallet gällde tillämpning av äldre rätt men torde ha giltighet även efter nya jordabalkens ikraftträdande. Domstolen uttalade bl.a. att lagfart på en fastighet i princip endast kan beviljas om det återopade fångat avser förvärv av äganderätt till allt som enligt lag hör till fastigheten. I vissa fall borde dock avsteg från denna princip kunna göras. Domstolen pekade särskilt på att vissa tillbehör inte var av den betydelsen att ett förbehåll om äganderätt beträffande tillbehöret behövde betraktas som ett lagfartshinder.

Det har mot bakgrund av det refererade rättsfallet diskuterats om en fastighetsöverlåtelse, vid vilken säljaren har förbehållit sig äganderätten till tillbehör, är helt ogiltig. Så torde emellertid inte vara fallet (jfr SvJT 1991 s. 769 ff). I fråga om vissa slag av tillbehör kan det emellertid vara nödvändigt att avskilja de förbehållna tillbehören för att förvärvaren skall kunna få lagfart.

3 Allmän motivering

3.1 Bakgrund

På de fastigheter, som hittills har förvaltats av Vattenfall eller Domänverket och som staten nu skall överlåta, finns ett stort antal kraft- och teleledningar som ägs av staten. Enbart på mark som förvaltas av Domänverket finns omkring 10.000 km teleledningar. Det bokförda värdet av dessa ledningar och andra tele- och radioanläggningar uppgår till över tre miljarder kronor. Ledningarna är anbragta på ett sådant sätt som sägs i 2 kap. 1 § jordabalken.

Den myndighet eller det affärsdrivande verk som förvaltar ledningarna är oftast inte samma myndighet eller verk som förvaltar fastigheterna. Mot bakgrund av att olika delar av den statliga förvaltningen i praxis har fått ganska självständiga roller har det ifrågasatts om inte de olika myndigheterna vid tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap. jordabalken skulle kunna anses som olika juridiska personer. I civilrättsligt hänseende får emellertid samtliga statliga myndigheter och verk anses företräda ett och samma rättssubjekt, staten. Fastigheterna och ledningarna är således i samma ägares hand. Även om rättsläget är oklart (se avsnitt 2.2), finns det starka skäl som talar för att ledningarna utgör tillbehör till fastigheterna.

Härutöver äger staten kraft- och teleledningar på enskild mark. I den mån dessa ledningar genom servitut eller ledningsrätt är knutna till någon fastighet, som tillhör staten, är de tillbehör till denna fastighet. I annat fall utgör de lös egendom.

Avsikten från statens sida är att en del av statens kraftledningar skall ingå

i överlåtelsen till Vattenfall AB, medan andra sådana ledningar skall kvarbli i statens ägo och förvaltas av Svenska Kraftnät. Det allmänna telenätet skall i sin helhet stanna hos staten och förvaltas av Televerket. Detta innebär att vissa fastigheter skall överlåtas utan tillhörande ledningar, medan i andra fall ledningar som är anknutna till fastigheter skall överlåtas separat. Följande typfall kan förutses.

1. En första grupp av ledningar utgörs av sådana som skall kvarbli i statens ägo men som är belägna på fastigheter, vilka skall ingå i överlåtelsen till Vattenfall AB eller Domän AB. Ledningarna får antas utgöra tillbehör till resp. fastighet och de förblir så till dess att de har skilts från fastigheten, dvs. flyttats. Så länge detta inte har skett kan Vattenfall AB:s och Domän AB:s möjligheter att få lagfart på sina förvärv möjligen sättas i fråga. En annan konsekvens är att statens rätt till de förbehållna ledningarna inte är sakrättsligt tryggad så länge ledningarna fortfarande är anbragta på fastigheterna. Att flytta ledningarna är i praktiken uteslutet.

2. På de fastigheter som skall kvarbli i statens ägo eller överlåtas till Domän AB finns en del ledningar som skall överlåtas till Vattenfall AB. För att Vattenfall AB:s rätt till ledningarna efter en sådan överlåtelse skall bli sakrättsligt tryggad och ledningarna i rättsligt avseende bli skilda från fastigheterna, torde det vara nödvändigt att flytta ledningarna. Detta går i praktiken inte att genomföra.

3. I andra fall är ledningarna belägna på enskild mark men knutna till någon fastighet som tillhör staten genom servitut eller ledningsrätt. Ledningarna utgör därför tillbehör till fast egendom (se 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken). Om ledningarna skall kvarbli i statens ägo men den fastighet som de är knutna till skall överföras till Vattenfall AB eller Domän AB, uppstår komplikationer liknande dem i de båda tidigare nämnda typfallen. I detta fall kan emellertid problemen i viss mån lösas inom ramen för gällande lagstiftning genom att de servitut eller de ledningsrätter som knyter ledningarna till fastigheten upphävs genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen eller ledningsrättslagen. Ledningarna blir då lös egendom.

4. I de återstående fallen rör det sig om ledningar, som är belägna på enskild mark och inte knutna till någon av staten ägd fastighet. I dessa fall är ledningarna lös egendom. Några problem uppstår därför inte.

På de fastigheter, som ingår i överlåtelseerna till Vattenfall AB resp. Domän AB, finns också ett stort antal anläggningar för försvarsändamål. Det kan vara fråga om skyddsvärn, berggrum, förrådsbyggnader, militära ledningar eller liknande. En del används av försvarsmakten, medan annat är avsett för civilförsvaret eller någon annan del av totalförsvaret. Även dessa anläggningar och ledningar torde regelmässigt utgöra tillbehör till fast egendom. Avsikten är inte att överföra äganderätten till dylika anläggningar och ledningar till de nybildade bolagen. I överlåtelseavtalen mellan staten och bolagen kommer det därför att tas in bestämmelser som innebär att egendom av detta slag förbehålls staten. Ett sådant avtal upphäver dock inte den förbehållna egendomens tillbehörsegenskap. Det ger inte heller staten någon mot tredje man tryggad rätt till den förbehållna egendomen. Enligt gällande rätt fordras därutöver att anläggningarna flyttas. Något sådant är av praktiska skäl helt omöjligt.

Härutöver finns det på de berörda fastigheterna ytterligare byggnader och anläggningar som betjänar något allmänt intresse och bör kvarbli i statens ägo men som inte kan flyttas. Det kan vara fråga om fyrar, andra säkerhetsanordningar för luft- och sjöfarten samt olika anordningar för radiosändning m.m.

Ett sätt att förbehålla staten ledningar och andra anläggningar av de nu aktuella slagen skulle vara att undanta de berörda fastigheterna i deras helhet från bolagiseringen eller att avstycka och undanta de markområden som berörs. Att undanta alla de fastigheter som berörs av dylika ledningar eller anläggningar skulle emellertid innebära en mycket stor inskränkning i den av riksdagen beslutade bolagiseringen av Vattenfall och Domänverket. Att lösgöra de berörda markområdena från resten av fastigheten genom avstyckning eller annan fastighetsbildningsåtgärd skulle medföra ett omfattande och kostsamt förrättningsarbete. Med hänsyn till de allmänna krav på ändamålsenlig fastighetsbildning som uppställs i 3 kap. fastighetsbildningslagen torde dessutom de lagliga förutsättningarna för avstyckning eller annan fastighetsbildning i många fall saknas. De nya fastigheterna skulle nämligen få en från allmänna utgångspunkter olämplig storlek och arrondering. I fråga om militära ledningar och andra anläggningar, som i stor utsträckning är hemliga, talar under alla förhållanden sekretesskäl mot såväl att staten förbehåller sig enskilda fastigheter som att avstyckning sker. Avstyckning eller andra fastighetsbildningsåtgärder torde därför kunna komma till användning endast i fråga om vissa större anläggningar, beträffande vilka det inte råder sekretess.

Vid sidan av de fastighetsöverlåtelse, som direkt sammanhänger med bolagiseringen av Vattenfall och Domänverket, genomför Domänverket för närvarande omfattande avyttringar av mark till enskilda. Denna försäljningsverksamhet är inriktad på mindre skogsfastigheter och jordbruksmark (prop. 1990/91:87, bet. 1990/91:NU38, rskr. 1990/91:318). Även bland dessa överlåtelse kan det givetvis förekomma fall, då staten måste förbehållas ledningar eller andra anläggningar.

3.2 En särreglering vid överlåtelse från staten

Mitt förslag: Om staten överlåter fast egendom och därvid förbehåller sig äganderätten till vissa slag av anläggningar, skall ett sådant förbehåll gälla mot tredje man även om föremålen inte flyttas från fastigheten. Detsamma skall gälla om staten överlåter vissa sådana föremål utan att samtidigt överlåta fastigheten.

Promemorians förslag överensstämmer i huvudsak med mitt förslag.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt promemorians förslag eller lämnat det utan erinran. Två remissinstanser har varit negativa till förslaget. Juridiska fakulteten vid Lunds universitet har sålunda ifrågasatt behovet och lämpligheten av den föreslagna lagstiftningen, medan länsstyrelsen i Jönköpings län har avstyrkt förslaget under hänvisning till att en annan lösning bör väljas.

Skälen för mitt förslag: Som framgår av redogörelsen i avsnitt 2.2 finns det starka skäl som talar för att de ledningar och anläggningar som berörs av bolagiseringen enligt gällande rätt i allmänhet är att anse som tillbehör till de fastigheter på vilka de är anbragta. Som har framhållits av vissa remissinstanser finns det visserligen även skäl som talar i motsatt riktning. Alla remissinstanser som har uttalat sig i frågan är emellertid ense om att rättsläget inte är helt klart. För egen del anser jag att behovet av lagstiftning måste bedömas med utgångspunkten att de aktuella ledningarna och anläggningarna är att anse som tillbehör till fast egendom. Såsom Lagrådet har påpekat är emellertid avsikten med lagförslaget inte att slå fast någon viss uppfattning i frågan om 2 kap. 1 § jordabalken förutsätter ett ändamåls samband mellan fastigheten och föremålet.

Med den nu angivna utgångspunkten i fråga om innebörden i gällande rätt finns det anledning att överväga om det bör vidtas särskilda lagstiftningsåtgärder som ger staten möjlighet att upplösa det rättsliga sambandet mellan fastigheten och dess tillbehör utan att samtidigt häva det yttre samband som tillbehörsegenskapen grundar sig på.

Härvid måste man givetvis beakta de ändamålssynpunkter som bär upp tillbehörsreglerna. En sådan synpunkt är att egendom som i ekonomiskt avseende hör ihop bör ingå i samma egendomsslag. Det är naturligt att föremål som har ett ekonomiskt och funktionellt samband med fastigheten följer med denna vid försäljning eller pantsättning. Detta ökar bl.a. möjligheterna att använda egendomen som kreditunderlag. En dylik synpunkt har emellertid inte någon större bärkraft i fråga om tillbehör som – såsom ofta är fallet med de nu aktuella ledningarna och anläggningarna – saknar funktionellt samband med fastigheten. I sådana fall skulle det i stället vara ganska naturligt att äganderätten till tillbehören får skiljas från äganderätten till fastigheten även i sådana fall då föremålet avses bli kvar på fastigheten.

Även andra omständigheter måste emellertid beaktas. Tillbehörsreglerna har betydelse också när det gäller att avgränsa obligationsrättsliga rättigheter och skyldigheter. Ett exempel på detta är att gränsdragningen mellan lös egendom och tillbehör till fast egendom kan få betydelse som tolkningsprincip mellan avtalsparterna vid en fastighetsförsäljning. Tillbehörsreglerna – framför allt bestämmelsen i 2 kap. 7 § jordabalken – har också betydelse för hur olika sakrättsliga konflikter skall lösas. Det gäller främst konflikter mellan å ena sidan den som träffat avtal om förvärv av föremål som hör till fastigheten och å andra sidan en ny ägare av fastigheten, en innehavare av panträtt i fastigheten, en nyttjanderättshavare eller en annan förvärvare av samma föremål. Särskilt väsentligt är att reglerna begränsar fastighetsägarens möjligheter att förfoga över föremål som hör till fastigheten till skada för en panthavare eller annan tredje man. De mest värdefulla tillbehören – byggnader och liknande anläggningar – kan vanligtvis inte flyttas och kan på grund därav överhuvudtaget inte undandras panthavarna. Möjligheterna att förhindra förfoganden över flyttbara föremål är visserligen mera begränsade. Kravet på att föremålet måste flyttas för att en sakrättslig verkan skall uppkomma innebär emellertid att åtgärden måste komma till ett yttre synbart uttryck. Även detta är ägnat att skydda tredje mans rätt.

Mot bakgrund av vad jag nu har sagt kan det i förstone synas rimligt att det

rättsliga sambandet mellan en fastighet och ett tillbehör, som skall kvarbli på fastigheten, skall kunna upphävas endast om det efter en prövning i det särskilda fallet konstateras att tredje man inte lider någon skada. Detta talar för att tillbehörsegenskapen bör kunna upphävas endast efter en förrättning eller liknande förfarande.

Enligt min mening är emellertid lösningar av detta slag inte lämpliga i fråga om ledningar och anläggningar som av försvarsskäl måste vara hemliga. Beträffande det alldeles särskilda slag av egendom som det här är fråga om – tele- och kraftledningar, anordningar för radiosändning, säkerhetsanordningar för luft- och sjöfarten samt flertalet försvarsanläggningar – kan det dessutom hävdas att en skadeprövning normalt inte fyller något syfte. Ett upphävande av tillbehörsegenskapen torde nämligen inte beröra några bestående rättigheter. Eftersom fastigheterna hittills har ägts av staten, belastas de inte av några in-teckningsskulder. I den mån fastigheterna är upplåtna med nyttjanderätt till annan än en statlig myndighet eller ett affärsdrivande verk, omfattar upplåtelseerna inte ledningar och anläggningar av det nu aktuella slaget.

De ändamålssynpunkter som i normala fall bär upp tillbehörsreglerna gör sig därför inte i samma utsträckning gällande när staten överlåter ledningar och andra anläggningar av de aktuella slagen eller när staten i samband med överlåtelser av fastigheter förbehåller sig äganderätten till sådana föremål.

Jag anser emellertid inte att det kan komma i fråga att generellt ändra på de principer som kommer till uttryck i 2 kap. jordabalken. Det finns således enligt min mening inte skäl att förändra de grundläggande rekvisiten för vad som utgör tillbehör till fast egendom. En remissinstans – Juridiska fakulteten vid Lunds universitet – har förordat att frågan löses genom att ett ändamåls-samband ”tolkas in” i 2 kap. 1 § jordabalken. Jag delar dock promemorians bedömning att en sådan lösning – införandet av ett rekvisit om ändamåls-samband – skulle leda till avgränsningssvårigheter. Härtill kommer att en del av de föremål som det här är fråga om, t.ex. en del försvarsanläggningar, också efter en sådan lagändring skulle vara att anse som tillbehör till fast egendom.

En annan lagstiftningsmodell som kan synas ligga nära till hands är att vid bedömningen av om ett föremål hör till fastigheten jämställa statliga myndigheter med vanliga självständiga rättssubjekt. Detta kan synas naturligt mot bakgrund av att myndigheterna ofta i det praktiska rättslivet har uppfattat sig som självständiga rättssubjekt och ”sålt” och ”köpt” egendom av varandra. Om lagstiftningen skulle utformas i enlighet med ett sådant betraktelsesätt – det torde närmast förutsätta ett tillägg i 2 kap. 4 § jordabalken – skulle en ledning eller en annan anläggning som har förvaltats av Vattenfall inte utgöra fastighetstillbehör om den är belägen på mark som förvaltas av Domänverket. Modellen har förordats av en remissinstans. Den skulle emellertid inte alltid ge den eftersträlvade effekten. Exempel på detta är de fall då både ledningen och den fastighet till vilken ledningen hör hittills har förvaltats av Vattenfall och där fastigheten skall överföras till Vattenfall AB men ledningen tills vidare skall kvarbli i statens ägo. Härtill kommer att fördelningen av förvaltningsansvaret mellan olika myndigheter inte alltid är lika klar och otvetydig som när det gäller enskilda rättssubjekts äganderätt. Det

kan därför vara svårt att med säkerhet avgöra vilken myndighet som skall anses "äga" ett visst föremål eller en viss fastighet. Jag delar därför promemorians bedömning att denna lagstiftningsmodell är mindre ändamålsenlig.

Enligt min mening bör det i stället införas ett begränsat undantag från vad som i övrigt gäller om upphävande av det rättsliga sambandet mellan en fastighet och dess tillbehör, dvs. ett undantag från den princip som kommer till uttryck i 2 kap. 7 § jordabalken.

Övervägande skäl talar för att en sådan undantagsregel enbart bör avse överlåtelser från staten. Det kan visserligen synas principiellt tveksamt att införa en särskild civilrättslig reglering enbart för avtal, där staten utgör part. Lagstiftningen innehåller emellertid redan i dag exempel på detta. Tomträtt kan i huvudsak upplåtas enbart i statlig eller kommunal mark. För staten gäller särskilda maximitider för upplåtelse av nyttjanderätt. Även expropriations- och förvärvslagstiftningen kan anföras som exempel på att staten har givits en särställning.

Om det finns sakliga skäl för att begränsa undantagsregeln till överlåtelser från staten, synes det därför inte föreligga något principiellt hinder mot detta. Det finns uppenbarligen sådana skäl. För det första är olägenheterna med den nuvarande ordningen särskilt påtagliga för staten. Visserligen kan – såsom ett par remissinstanser har påpekat – även enskilda rättssubjekt ibland ha ett intresse av att rättsligt skilja en fastighet från dess tillbehör utan att samtidigt flytta på föremålet. Behovet härav är dock mindre starkt än i fråga om den statliga egendom som det här gäller. Vidare gör sig tredjemansintresset på ett helt annat sätt gällande i fråga om enskilt ägda fastigheter. Sådana fastigheter är ofta belånade och ett rättsligt skiljande av tillbehören från fastigheten skulle innebära att inteckningshavarnas säkerhet äventyrades.

Enligt min mening bör därför lagstiftningen nu begränsas till överlåtelser från staten. Det får övervägas i annat sammanhang huruvida det bör vidtas lagstiftningsåtgärder som tillgodoser även enskilda rättssubjekts intresse av att upphäva det rättsliga sambandet mellan fastighet och tillbehör. Tredjemansintresset medför dock att en sådan lagstiftning måste få en annan karaktär än den nu aktuella.

Jag förordar därför en särreglering som kan tillämpas när staten överlåter ett fastighetstillbehör separat eller när staten avyttrar en fastighet men förbehåller sig äganderätten till något visst tillbehör.

3.3 Undantagsregelns omfattning

Mitt förslag: Undantagsregeln bör avse endast allmänna tele- och starkströmsledningarna och därtill knutna anläggningar, radioanläggningar som ingår i det allmänna telenätet, vissa andra anläggningar för radiosändning, säkerhetsanordningar för luft- och sjöfarten samt byggnader, ledningar och andra anläggningar som uteslutande är avsedda för totalförsvaret.

Promemorians förslag överensstämmer i huvudsak med mitt förslag men omfattar något färre slag av föremål.

Remissinstanserna har i huvudsak inte haft några erinringar mot promemorians förslag. Flera remissinstanser har dock förordat att bestämmelsen utvidgas till att gälla även vissa andra föremål än dem som har angivits i promemorian.

Skälen för mitt förslag: Den nya undantagsregeln bör inte omfatta alla slag av tillbehör. Tvärtom bör utgångspunkten liksom hittills vara att ett föremål förblir tillbehör till fastigheten till dess att det samband som konstituerar tillbehörsegenskapen har brutits. Undantagsregeln bör i huvudsak gälla endast ledningar och anläggningar av det slag som har angivits tidigare.

Eftersom det kommer att gälla olika rättsregler beroende på om ett föremål efter överlåtelsen förblir tillbehör eller övergår till att vara lös egendom, är det självfallet väsentligt att avgränsningen mellan det ena och det andra slaget av föremål är klar och otvetydig. Detta talar för att lagtexten bör ange vilka slag av föremål som det gäller. Någon fullständig uppräknning av de föremålstyper som bör omfattas av bestämmelsen är dock självfallet inte möjlig. I viss utsträckning måste avgränsningen överlämnas till praxis.

Den första gruppen av föremål som bör omfattas av lagen utgörs av ledningar och därtill hörande anläggningar som förvaltas av Televerket. Vid sidan av allmänna teleledningar och därtill hörande anläggningar bör undantagsregeln även omfatta radioutrustning som ingår i det allmänna telenätet.

Den andra gruppen av föremål som bör omfattas av undantagsregeln utgörs av starkströmsledningar jämte anläggningar som hör till sådana ledningar.

Under remissbehandlingen av promemorian har påtalats att undantagsregeln även bör omfatta vissa anordningar för radio- och telekommunikation som inte ingår i det allmänna telenätet men ändå tillgodoser något allmänt intresse. Jag delar denna uppfattning. Undantagsregeln bör alltså omfatta anordningar för radiosändning och telekommunikation som ingår i luftfartens och järnvägarnas drifts- och säkerhetssystem samt anordningar för rundradiosändning. Vidare bör undantagsregeln omfatta fyrar och andra säkerhetsanordningar för sjöfarten.

Även i fråga om anläggningar som förbehålls staten av försvarsskäl är det givetvis väsentligt att undantagsregeln ges en så klar avgränsning som möjligt. Här uppkommer emellertid särskilda avgränsningssvårigheter. Behovet av att rättsligt skilja anläggningen från fastigheten utan att samtidigt flytta anläggningen gör sig nämligen i denna del gällande i fråga om anläggningar av mycket olika slag. Det kan vara fråga om bergrum, förrådsbyggnader, ledningar m.m. Det gemensamma för dem är att de är av betydelse för totalförsvaret, främst för det militära försvaret, för civilförsvaret eller för riksledningen i krig. I flertalet fall torde det vara fråga om så speciella anläggningar att det normalt står helt klart för omgivningen att de inte tillhör fastigheten. I andra fall kan det vara mindre klart. Det gäller särskilt för civilförsvaret, som innefattar byggnader, ledningar eller anläggningar som är byggda för fredsändamål men som har stor betydelse för totalförsvaret i en kris- eller krigssituation. Att – såsom Överstyrelsen för civil beredskap har förordat – låta undantagsregeln omfatta alla byggnader, ledningar eller andra anlägg-

ningar av betydelse för totalförsvaret skulle emellertid enligt min mening innebära en alltför oklar avgränsning. Detta skulle i sin tur kunna leda till osäkerhet om den rättsliga giltigheten i gjorda förbehåll och risker för att tredje man drabbas av rättsförluster. Jag anser därför att bestämmelsen i denna del bör avse endast föremål som är avsedda *uteslutande* för totalförvarsändamål.

I lagrådsremissen föreslogs att särregleringen skulle bli tillämplig på totalförvarsanläggningar både i fråga om förbehåll vid fastighetsöverlåtelser och i fråga om separata överlåtelser. Anledningen till att särregleringen borde omfatta även den senare situationen var att utvecklingen går mot att kommunerna får ett större ansvar för civilförsvaret och att detta längre fram kan motivera överlåtelser av totalförvarsanläggningar från staten till kommunerna. Lagrådet har i denna del haft en annan mening. Lagrådet har framhållit att det är angeläget att den undantagsreglering som lagen innefattar görs tillämplig endast på områden där ett påtagligt behov av regleringen föreligger. Mot bakgrund av att överlåtelser av totalförvarsanläggningar för närvarande inte är aktuella har Lagrådet förordat att separata överlåtelser av sådana anläggningar inte omfattas av särregleringen. Jag kan godta Lagrådets uppfattning. Frågan om särregleringen bör omfatta även separata överlåtelser av sådana byggnader, ledningar och andra anläggningar som är avsedda för totalförsvaret bör alltså anstå till dess att sådana överlåtelser aktualiseras.

Vattenfall AB har ifrågasatt om inte undantagsregeln även bör omfatta vissa byggnader i fjällvärlden som används av fjällräddningen och Statens meteorologiska och hydrologiska institut. Enligt min mening bör emellertid statens fortsatta dispositionsrätt till sådana byggnader i stället tryggas genom fastighetsbildning eller nyttjanderättsavtal.

Luftfartsverket har förordat att undantagsregeln även får omfatta vissa flygplatsanläggningar. Bakgrunden härtill är önskemålet att vid en eventuell kommande bolagisering av flygplatsverksamheten behålla marken i statens ägo och överlåta tillhör, såsom rullbanor och inflygningshjälpmiddel, till ett kommersiellt bolag. För egen del anser jag inte att det finns tillräckliga skäl att låta lagstiftningen omfatta denna typ av anläggningar. Här är en mera naturlig lösning att de berörda markområdena avstyckas eller att nyttjanderättsavtal upprättas. Anordningar för radiosändning och telekommunikation som betjänar luftfartens drifts- och säkerhetssystem bör däremot, såsom jag nyss har sagt, omfattas av undantagsregeln. Sådana anordningar torde som regel inte lämpa sig för avstyckning.

Statens Järnvägar (SJ) har förordat att även järnvägsanläggningar får omfattas av undantagsregeln. SJ har härvid särskilt framhållit att riksdagen har beslutat om att SJ skall avyttra fastigheter och att det till dessa fastigheter hör järnvägsanläggningar som inte kan överlåtas till enskilda. Det rör sig här om anläggningar av mycket skiftande slag, såsom järnvägsspår, ledningar, stationsbyggnader och maskinhallar m.m. Frågan om alla sådana anläggningar bör omfattas av den nu aktuella lagstiftningen bör enligt min mening behandlas i ett annat sammanhang. Jag är därför inte beredd att nu förorda att lagstiftningen inbegriper andra järnvägsanläggningar än de tidigare nämnda ledningarna och radio- och telekommunikationsanläggningarna.

Min bedömning: Det bör inte krävas registrering av sådana åtgärder som upphäver ett föremåls egenskap av att vara tillbehör till en fastighet.

Promemorian innehåller inte heller något förslag om registrering.

Remissinstanserna: Några remissinstanser har förordat någon form av offentlig registrering av de föremål som i rättsligt avseende har skilts från fastigheten utan att ha flyttats därifrån.

Skälen för min bedömning: Mot bakgrund av tillbehörsreglernas betydelse för tredjemansskyddet kan det förefalla naturligt att ett upphävande av tillbehörsegenskapen får verkan mot tredje man endast om det på något sätt manifesteras utåt att det rättsliga sambandet mellan fastigheten och föremålet har upphört. Detta talar för något slag av registrering eller annan publicitetsåtgärd.

En modell för detta återfinns i 2 kap. 3 § jordabalken. Denna paragraf gör det möjligt för en fastighetsägare att skilja en fastighet från dess industritillbehör. Detta sker genom att fastighetsägaren avger en förklaring om att egendom, som annars skulle ha utgjort industritillbehör, inte tillhör fastigheten. Förklaringen måste för att få verkan skrivas in i fastighetsboken enligt 24 kap. jordabalken. Sådan inskrivning förutsätter i sin tur bl.a. att alla borgenärer med inteckning i fastigheten har lämnat sitt samtycke.

En registreringsåtgärd av detta eller liknande slag torde emellertid normalt inte vara behövlig i de nu aktuella fallen. Tele- och kraftledningar, säkerhetsanordningar för luft- och sjöfarten, anordningar för radiosändning samt flertalet försvarsanläggningar torde, när de är belägna på fastigheter som i huvudsak används för andra ändamål, allmänt inte uppfattas som funktionella delar av fastigheterna. Det kan antas att en presumtiv *köpare av en fastighet*, där sådana föremål finns, inte räknar med att förvärvet kommer att omfatta även föremålen annat än om detta särskilt avtalas. Från dennes synpunkt torde det därför normalt inte vara nödvändigt med någon särskild manifestation av att föremålen har upphört att vara tillbehör till fastigheten. Motsvarande gäller i fråga om framtida *nyttjanderättshavare* till fastigheten. Vid framtida belåning av fastigheter, som staten har sålt med förbehåll för ledningar och andra anläggningar, kan det visserligen synas vara av värde för *inteckningshavarna* att kunna skaffa sig kännedom om att de förbehållna ledningarna och anläggningarna inte ingår i underlaget för krediten. Med hänsyn till den nu aktuella egendomens särskilda karaktär får det emellertid antas att inteckningshavarna regelmässigt kommer att vara medvetna om att ledningarna och anläggningarna inte omfattas av inteckningar i fastigheten. Det kan möjligen hävdas att någon form av publicitetsåtgärd skulle vara av värde för att förhindra dubbelöverlåtelser och lösa konflikter mellan *förvärvare av samma föremål*. Här rör det sig emellertid enbart om egendom som hittills har tillhört staten. Risken för dubbelöverlåtelser från staten är försumbar. I de allra flesta fall framstår därför behovet av registrering som litet.

Beträffande en viss kategori av anläggningar kan det visserligen hävdas att bristen på publicitet innebär en större risk för tredje man. Det gäller sådana försvarsanläggningar vars avsedda användningssätt inte är synbart utåt. Beträffande andra försvarsanläggningar kan det tänkas att de längre fram byter användningssätt så att det inte längre framgår att de omfattas av undantagsbestämmelsen. Jag anser emellertid att det av sekretesskäl inte kan komma i fråga att registrera förbehåll eller överlåtelser som avser försvarsanläggningar. Ett registreringsförfarande beträffande övriga föremål som bör omfattas av regleringen skulle innebära avgränsningsproblem och kostnader som inte skulle stå i rimlig proportion till värdet av registreringen. Risker för framtida rättsförluster torde vara begränsad. Det bör understrykas att en presumtiv köpare eller inteckningshavare redan i dag måste räkna med möjligheten av att föremål, som är anbragta på fastigheten, har tillförts av en nyttjanderättshavare och därför inte hör till fastigheten.

3.5 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Mitt förslag: De nya bestämmelserna bör träda i kraft den 1 januari 1993. Bestämmelserna bör förenas med övergångsregler som gör det möjligt att tillämpa dem även på äldre överlåtelser under förutsättning att detta inte går ut över tredje mans rätt.

Promemorians förslag överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna har inte gjort några erinringar mot förslaget. Domänverket har dock förordat ett ännu tidigare ikraftträdande.

Skälen för mitt förslag: Det är angeläget att de nya bestämmelserna träder i kraft så snart som möjligt, så att bolagiseringsprocessen inte fördröjs. Jag bedömer dock att ett tidigare ikraftträdande än den 1 januari 1993 inte är möjligt. Vid den tidpunkten kommer bolagiseringen av Vattenfall och Domänverket till stora delar att vara genomförd och den tidigare beslutade utförsäljningen av fastigheter till enskilda kommer i huvudsak att vara avslutad. Alla de berörda fastigheterna kommer visserligen inte att ha överlåtit. I propositionen om riktlinjer för överföringen av verksamheten vid Domänverket till aktiebolagsform (prop. 1991/92:134) uttalas nämligen att de fastigheter där försvaret eller Televerket har ledningar bör stanna i statens ägo tills den nu diskuterade lagstiftningen har trätt i kraft. Likafullt torde ett stort antal fastigheter, till vilka hör ledningar och andra anläggningar som skall kvarbli i statens ägo, redan ha övergått i enskild ägo när de nya bestämmelserna träder i kraft.

Det är väsentligt att den nya lagstiftningen från och med ikraftträdandet kan tillämpas även på överlåtelser som då redan är genomförda. Något principiellt hinder mot detta torde inte föreligga, så länge bestämmelserna inte inkräktar på de rättigheter som tredje man har förvärvat före ikraftträdandet.

I propositionen med riktlinjer för Domänverkets bolagisering uttalas att domänbolaget i överlåtelseavtalen bör åta sig att inte överlåta eller inteckna

fastigheterna förrän statens äganderätt till ledningarna genom den planerade lagstiftningen har blivit gällande mot tredje man. Sådana avtalsföreskrifter torde väsentligen undanröja olägenheterna av att lagen träder i kraft först efter det att överlåtelse har genomförts. Ett in-teckningsförbud kommer sålunda, sedan det antecknats i fastighetsboken, att förhindra nyin-teckning. Det är mera osäkert om ett överlåtelseförbud, som är intaget i ett oneröst avtal om överlåtelse av fast egendom, är giltigt och om det kan förhindra vidareförsäljning och utmätning (jfr SOU 1988:66 s. 79 ff, prop. 1991/92:110 s. 6 ff och Walin m fl, Utsökningsbalken, 2 u. s. 199 f). Härtill kommer att en del fastighetsöverlåtelser redan har skett utan några dylika avtalsföreskrifter. Det går därför inte att helt bortse från möjligheten av att en tredje man före den 1 januari 1993 har förvärvat äganderätt eller panträtt till fastigheten inklusive de föremål som vid förvärvet hörde till denna. Tredje mans rättigheter måste givetvis respekteras.

Jag föreslår därför att det till den nya lagstiftningen knyts övergångsbestämmelser av följande innebörd. De nya bestämmelserna skall gälla även i fråga om överlåtelseavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande. De skall dock inte tillämpas gentemot tredje man som har förvärvat rätt till den berörda fastigheten före ikraftträdandet. Detta innebär att om fastighetens nye ägare före 1992 års utgång har överlåtit fastigheten, pantsatt den eller upplåtit särskild rätt som avser även det aktuella tillbehöret, gäller denna rätt gentemot staten även efter det att lagen trätt i kraft.

Jag avser att i specialmotiveringen ta upp ett spörsmål som Televerket har aktualiserat angående övergångsbestämmelsernas omfattning.

4 Upprättade lagförslag m.m.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom Justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

Förslagen har granskats av Lagrådet.

De förslagna bestämmelserna bör träda i kraft den 1 januari 1993.

Lagarna torde inte medföra några kostnader för det allmänna.

5 Specialmotivering

5.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

2 kap.

Den sakliga lösning, som har diskuterats i den allmänna motiveringen, föreslås komma till uttryck i en särskild lag om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. Denna lag kommer att innebära avvikelser från jordabalkens tillbehörsregler. I förevarande kapitel av jordabalken har därför tagits in hänvisningar till den särskilda lagen.

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han förvärvat under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet icke till fastigheten så länge villkoret gäller.

Omfattas föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, av företagshypotek och har föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand genom att fastighetsägaren förvärvat verksamheten eller näringsidkaren förvärvat fastigheten, hör föremålet likväl icke till fastigheten, om det icke upphört att omfattas av hypoteket eller, i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om icke sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningsborgenären före utgången av angivna tid väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger, hör föremålet ej till fastigheten, om icke två månader förflutit från det talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

I lagen (1992:000) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. finns särskilda bestämmelser om att föremål som tillhör staten upphör att höra till fastigheten.

1 – 3 §§ anger kriterierna för att ett föremål skall anses höra till fastigheten. Även om dessa kriterier är uppfyllda, kan föremålet vara att anse som lös egendom om förhållandena är sådana som anges i förevarande paragraf. Den mest betydelsefulla bestämmelsen i paragrafen är att föremål som tillförts fastigheten av någon annan än fastighetsägaren inte hör till fastigheten. Däremot har det hittills inte funnits något undantag för föremål som har sålts separat eller som har förbehållits säljaren i samband med försäljning av fastigheten. I sådana fall har föremålen därför hittills förblivit tillbehör till fastigheten till dess att det i 1 – 3 §§ angivna sambandet upphävs. Den föreslagna lagen om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. innefattar ytterligare undantag från huvudreglerna i 1 – 3 §§. I förevarande paragraf har därför tagits in en erinran om den särskilda lagen.

7 §

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 höra till denna.

Om verkan av *vissa överlåtelser från staten*, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Av förevarande paragraf följer att en separat överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet får verkan mot tredje man först sedan det i 1 -3 §§ angivna sambandet med fastigheten har brutits. Från denna huvudregel finns redan i dag ett par undantag avseende expropriation resp. exekutiv försäljning. Den föreslagna lagen om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet

som tillhör staten, m.m. kommer att innebära ett ytterligare undantag från huvudregeln. Paragrafen har därför kompletterats med en erinran om att det finns särskilda bestämmelser om verkan av vissa överlåtelse från staten.

5.2 Förslaget till lag om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

Har staten vid överlåtelse av en fastighet eller del av en fastighet förbehållits äganderätten till föremål som hör till fastigheten, gäller förbehållet mot tredje man även om föremålet efter överlåtelsen blir kvar på fastigheten. Detta gäller dock endast om föremålet är

1. allmän teleledning och därtill hörande anläggningar,
2. sådan anläggning för radiosändning som ingår i det allmänna telenätet,
3. anläggning för rundradiosändning,
4. sådan anläggning för radiosändning och telekommunikation som ingår i järnvägarnas och luftfartens drifts- och säkerhetssystem,
5. elektrisk starkströmsledning och därtill hörande anläggningar,
6. fyr eller annan säkerhetsanordning för sjöfarten, eller
7. byggnad, ledning eller anläggning som uteslutande är avsedd för totalförsvaret.

Har staten överlåtit ett sådant föremål som avses i första stycket 1–6 utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, gäller överlåtelsen mot tredje man även om egendomen blir kvar på fastigheten.

Har staten förbehållits äganderätt till föremål enligt första stycket eller överlåtit föremål enligt andra stycket, upphör föremålet genom överlåtelsen att höra till fastigheten.

Lagförslaget innehåller den särreglering som de föreslagna tilläggen i 2 kap. 4 och 7 §§ jordabalken hänvisar till. Det har fått sin slutliga utformning i enlighet med Lagrådets förslag.

Första stycket

Bestämmelsen i lagens *första stycke* berör den situationen att staten i samband med överlåtelse av en fastighet förbehåller sig äganderätten till föremål som hör till fastigheten. Hittillsvarande ordning har inneburit att statens rätt till de förbehållna föremålen har fått sakrättsligt skydd först i och med att föremålen skiljs från fastigheten (jfr 2 kap. 7 § jordabalken, som behandlar situationen då ett tillbehör har överlåtit separat). Genom den nu föreslagna bestämmelsen tillförsäkras staten beträffande vissa slag av egendom ett sakrättsligt skydd redan genom överlåtelsen även om föremålet då inte fysiskt skiljs från fastigheten. Varken en senare förvärvare av fastigheten eller en borgenär med säkerhet i fastigheten kan efter överlåtelsen ställa några anspråk på det förbehållna föremålet. Inte heller den som påstår sig ha förvärvat föremålet från fastighetens nye ägare kan ställa sådana anspråk.

Bestämmelsen skall tillämpas också då staten överlåter enbart ett visst markområde och därvid förbehåller sig äganderätten till föremål som är anbragta på området. I enlighet med Lagrådets förslag har ett uttryckligt stadgande om detta intagits i lagtexten. För att det rättsliga sambandet mellan föremålen och fastigheten i ett sådant fall skall bli slutligt upphävt krävs dock givetvis att köpet fullbordas genom att fastighetsbildning sker på det sätt som anges i 4 kap. 7 § jordabalken.

Mark byter ofta ägare genom fastighetsreglering utan att något formligt överlåtelseavtal upprättas. Om en sådan reglering innebär att en fastighet minskar väsentligt i värde, måste dock sakägarna upprätta en skriftlig överenskommelse (se 5 kap. 18 § första stycket 3 p. fastighetsbildningslagen, 1970:988). En överenskommelse av detta slag utgör inte en överlåtelse. Ett i en sådan överenskommelse intaget förbehåll kommer därför inte att omfattas av förevarande bestämmelse. Om staten vill förbehålla sig äganderätten till något tillbehör måste parterna därför upprätta en överlåtelsehandling som uppfyller jordabalkens krav. Denna handling kan sedan läggas till grund för fastighetsbildning.

I lagtexten preciseras den typ av föremål som omfattas av bestämmelsen. Begreppet "föremål" omfattar givetvis inte olika rättigheter som kan vara knutna till fastigheten, exempelvis servitut, ledningsrätter eller andelar i samfälligheter. Ibland måste begreppet fattas i mycket vid mening. Det kan således avse byggnader – t.ex. berggrum – och mycket omfattande ledningar. Vanligen torde det vara fråga om föremål av det slag som anges i 2 kap. 1 § jordabalken (allmänna fastighetstillbehör) men bestämmelsen är tillämplig även på föremål som anges i 2 kap. 2 och 3 §§ (byggnadstillbehör resp. industritillbehör).

Bland de uppräknade föremålen nämns först (punkten 1) "allmän teleledning och därtill hörande anläggningar". Begreppet "allmän teleledning" förekommer redan i 2 § första stycket p.1 ledningsrättslagen (1973:1144) och avser där Televerkets jordkablar och luftledningar för telefon, telegraf, radio och telex (SOU 1972:57 s. 55). I rättsfallet NJA 1989 s. 650 har Högsta domstolen uttalat att begreppet får antas omfatta alla ledningar som Televerket förvaltar för statens räkning, däribland även ledningar för kabel-TV. Begreppet har samma innebörd i den nu aktuella bestämmelsen.

Bestämmelsen kommer därför att omfatta alla ledningar för telekommunikation, radio och TV som Televerket förvaltar. Det kan vara fråga om både luftledningar och jordkablar. Även abonnentledningarna omfattas av bestämmelsen. Till ledningarna får räknas även oundgängliga tillbehör såsom stolpar, stag, socklar och fästen. Med ledningarna får jämföras teknisk utrustning som är nödvändig för ledningarnas funktion, exempelvis terminerings-, kopplings- och elkraftsutrustning samt byggnader som rymmer sådan utrustning (jfr 3 § ledningsrättslagen och SOU 1972:57 s. 55).

Vidare nämner lagtexten (punkten 2) "anläggning för radiosändning som ingår i det allmänna telenätet". Till det allmänna telenätet räknas – enligt 1 § teleförordningen (1985:765; ändrad 1992:896) – det telenät och de övriga anläggningar, inbegripet mobiltelenät, som Televerket förvaltar för statens räkning och som allmänt upplåts för telemeddelanden. Med telemeddelande avses här varje överföring av ljud, text, bild, data eller andra signaler vilken sker via det allmänna telenätet. De i föregående punkt behandlade teleledningarna hör vanligen till det allmänna telenätet. Till det allmänna telenätet hör emellertid också vissa anordningar för radiosändning som inte utgör eller direkt ansluter till någon teleledning, främst anläggningar ingående i mobiltelefonnätet. Också sådana anordningar kan staten alltså enligt förevarande bestämmelse förbehålla sig utan att det är nödvändigt att avskilja anläggningarna från den fastighet där de är belägna. Även anläggningar som

ansluter till sådan utrustning, t.ex. torn och mindre byggnader som rymmer dylik utrustning, omfattas av bestämmelsen.

I nästa punkt (punkten 3) behandlas "anläggning för rundradiosändning". De anläggningar för rundradiosändning, som Televerket tidigare har förvaltat för statens räkning, har numera överlåtits till ett statligt ägt bolag, Svensk Rundradio AB (se prop. 1991/92:140 s. 82, 1991/92:KrU28). De ingår därför inte längre i det allmänna telenätet och faller därigenom utanför de första två punkterna i förevarande stycke. Eftersom anläggningarna i flera fall är belägna på fastigheter, som kommer att överlåtas till Domän AB, och inte lämpar sig för avstyckning, har det ansetts lämpligt att låta undantagsregeln omfatta även dem. Regeln kommer därigenom att omfatta hela det av Svensk Rundradio förvaltade rundradionätet med ca 1 900 sändare för FM-radio och TV samt mellanvågssändare, kortvågssändare, reservsändare och radiolänkar. Utöver den egentliga sändarutrustningen är bestämmelsen avsedd att omfatta även den infrastruktur som finns i anslutning till utrustningen, såsom master och torn, byggnader, elkraftsutrustning och ledningar.

I en särskild punkt (punkten 4) upptas "anläggning för radiosändning och telekommunikation som ingår i järnvägarnas och luftfartens drifts- och säkerhetssystem". Under denna punkt faller ett antal anläggningar för radio- och telekommunikation, som förvaltas av Luftfartsverket, samt drifradioanläggningar, främst master, för järnvägens behov.

I fråga om starkströmsledningar (punkten 5) har det bedömts lämpligt att göra en avgränsning som i huvudsak ansluter till den motsvarande avgränsningen i ledningsrättslagen. Enligt den lagen kan ledningsrätt upplåtas för elektrisk starkströmsledning för vilken koncession fordras. Detta innefattar – enligt den utredning som låg till grund för lagen – såväl landsomfattande stamlinjer som enkla lågspänningsledningar mellan nätstation och den enskilde förbrukarens installation (se SOU 1972:57 s. 55).

Det har ansetts att begreppet starkströmsledning i förevarande sammanhang bör ha samma innebörd som i ledningsrättslagen. Bestämmelsen är dock – till skillnad från vad som gäller enligt ledningsrättslagen – inte begränsad till att gälla koncessionspliktiga ledningar. Det innebär att även sådana starkströmsledningar för vilka koncession inte erfordras – såsom vissa ledningar belägna inom byggnad, gårdstomt, jordbruksfastighet och industrianläggning (se lagen, 1902:71 s. 1, innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar) – omfattas av bestämmelsen. Det är inte nödvändigt att ledningarna tidigare har förvaltats av Vattenfall. Även kraftledningar som förvaltas av exempelvis Banverket faller in under bestämmelsen. Till ledningar räknas både luftledningar och jordkablar.

Bestämmelsen omfattar inte enbart själva kraftledningarna utan också sådana anläggningar som hör till ledningarna. Hit hör exempelvis ställverk med fack, skenor och annan tillhörande utrustning, transformatorstationer samt annan utrustning som är knuten till ledningarna och som syftar till att befördra överföring av elektrisk ström. Även byggnader som rymmer sådan utrustning faller in under bestämmelsen.

Vidare upptar undantagsregeln (i punkten 6) säkerhetsanordningar för sjöfarten. Till dessa hör främst fyraryten men också andra säkerhetsanordningar såsom kummel och sjömärken m.m.

I den sista punkten i förevarande stycke (punkten 7) har upptagits ”byggnad, ledning eller anläggning som uteslutande är avsedd för totalförsvaret”. I denna del har det inte bedömts vara möjligt att göra någon närmare avgränsning av de olika anläggningar som berörs av bestämmelsen. Det gemensamma för anläggningarna är att de är avsedda för totalförsvärsändamål. I första hand är det fråga om föremål som är avsedda för det militära försvaret, för civilförsvaret eller för landets ledning under krig. Hit hör emellertid även andra anläggningar av betydelse för landets försvarsberedskap, t.ex. anläggningar för beredskapslagring av förnödenheter. Med hänsyn till behovet av att åstadkomma en så klar avgränsning som möjligt har bestämmelsen begränsats till att gälla sådana anläggningar som är avsedda enbart för något av totalförsvärets ändamål. Avgörande för bestämmelsens tillämpning är anläggningens avsedda användning vid tiden för överlåtelsen. Om anläggningen *senare* byter användningssätt förändrar det inte dess rättsliga status. – Det är inte nödvändigt att anläggningens ändamål kommer till synligt uttryck.

För att en överenskommelse om att ett visst föremål skall undantas från en fastighetsöverlåtelse skall få sådan verkan som sägs i denna lag fordras inte att överenskommelsen sker i viss form eller kommer till explicit uttryck i överlåtelsehandlingarna. Överlåtelsehandlingarna måste emellertid tillsammans med omständigheterna i övrigt ge underlag för att tolka parternas avtal på det sättet. Om staten *senare* mot förvärvaren eller någon *senare* ägare av fastigheten gör gällande att ett föremål som fortfarande är anbragt på fastigheten inte omfattades av statens överlåtelse, är det givetvis staten som har bevisbördan för detta.

Andra stycket

I lagens *andra stycke* behandlas separata överlåtelser av tillbehör till fast egendom. Utgångspunkten är även i dessa fall att sådana överlåtelser inte blir gällande mot tredje man förrän föremålen har skilts från fastigheten (2 kap. 7 § första stycket jordabalken). Bestämmelsen i förevarande stycke innebär att förvärvaren vid vissa överlåtelser från staten får sakrättsligt skydd redan i och med överlåtelseavtalet vare sig något fysiskt avskiljande då kommer till stånd eller ej.

Bestämmelsen har ett mera begränsat tillämpningsområde än bestämmelsen i första stycket. Den omfattar inte sådana byggnader, ledningar och anläggningar som är avsedda för totalförsvaret.

Något krav på att överlåtelser av det slag som det här är fråga om skall komma till uttryck i skriftliga avtal finns inte. Att överlåtelsen sker skriftligen är likafullt naturligt. Uppkommer det *senare* tvist om äganderätten till ett visst föremål som tidigare har utgjort tillbehör till fastigheten och som finns kvar på denna, måste det ankomma på den som påstår att han har förvärvat äganderätt att styrka sitt påstående.

Tredje stycket

I förevarande stycke klargörs att egendom, som vid överlåtelse av en fastighet har förbehållits i enlighet med bestämmelserna i första stycket eller som

har överlåtits enligt bestämmelserna i andra stycket, redan i och med överlåtelsen förlorar sin karaktär av tillbehör till fast egendom och blir lös egendom. Bestämmelsen i förevarande stycke utgör därigenom ett undantag från den princip som kommer till uttryck i 2 kap. 1 – 3 §§. I sådana fall som avses i första stycket får förevarande bestämmelse bl.a. till följd att något hinder mot att bevilja lagfart inte längre kan anses föreligga på den grunden att överlåtelsen inte har omfattat hela fastigheten.

Bestämmelsen hindrar inte att föremålet, om det längre fram kommer i fastighetsägarens ägo, på nytt blir tillbehör till fastigheten. För att detta skall framgå tydligt har på Lagrådets förslag vidtagits en viss jämkning av lydelsen i lagrådsremissens förslag.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Lagen tillämpas även i fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. I sådana fall skall bestämmelserna dock inte tillämpas i förhållande till tredje man som före ikraftträdandet har förvärvat rätt avseende fastigheten.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen.

Bestämmelsen under punkten 2 får till följd att den nya lagstiftningen kan tillämpas också när den fastighetsöverlåtelse, vid vilken staten förbehållit sig äganderätten till viss egendom, har skett före den 1 januari 1993. Förbehållet får då sakrättslig verkan från och med ikraftträdandet. Andra meningens innehåller emellertid ett viktigt undantag från denna huvudregel. Undantaget sammanhänger med att förbehållet kan komma i konflikt med tredje mans rätt. Så blir fallet om fastighetens förvärvare före ikraftträdandet har vidareöverlåtit eller pantsatt fastigheten eller har upplåtit den med nyttjanderätt eller servitut. Det har ansetts att tredje mans rätt härvid måste ges företräde framför statens anspråk på den förbehållna egendomen.

Bestämmelsen i punkten 2 kan givetvis tillämpas också på avtal om separat överlåtelse av tillbehör.

Televerket har i detta sammanhang förordat att förbehåll om nyttjanderätt eller förekomsten av en ledningsrätt skall jämföras med förbehåll om äganderätt. Det har emellertid inte ansetts kunna komma i fråga att genom lagstiftning generellt jämföra de båda angivna situationerna med förbehåll om äganderätt. Avgörande för övergångsbestämmelsernas tillämpning i de båda fallen blir därför om staten i de enskilda fallen kan anses ha blivit förbehållen äganderätten. Det förtjänar dock att påpekas att det förhållandet att staten har förbehållit sig nyttjanderätten till den mark, där en teleledning är framdragen, uppenbarligen ofta är en omständighet som talar för att staten också har förbehållits äganderätten till ledningen. Också förekomsten av en ledningsrätt kan bidra till att ge avtalet denna innebörd.

6 Hemställan

Med hänvisning till vad jag nu anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta förslagen till

1. lag om ändring i jordabalken och
2. lag om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

7 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta de förslag som föredraganden har lagt fram.

1 Förslag till
Lag om ändring i jordabalken¹

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 4 och 7 §§ jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.
4 §²

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han förvärvat under villkor att överlåtarens har rätt att återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet icke till fastigheten så länge villkoret gäller.

Omfattas föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, av företagshypotek 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 omfattas av hypoteket eller, i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om icke sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningsborgenären före utgången av angivna tid väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger, hör föremålet ej till fastigheten, om icke två månader förflutit från det talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

I lagen (1992:000) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten m.m. finns särskilda bestämmelser om att föremål i vissa fall inte längre hör till fastigheten.

7 §³

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 höra till denna.

Om verkan av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Om verkan av *vissa överlåtelser från staten samt* exekutiv försäljning av föremål som hör till *en* fastighet och ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993

¹ Balken omtryckt 1971:1209

² Senaste lydelse 1984:651

³ Senaste lydelse 1972:720

2 Förslag till Lag (1992:00) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten m.m.

Prop. 1992/93:23

Bilaga 1

Härigenom föreskrivs följande.

Om staten vid överlåtelse av en fastighet har förbehållit sig äganderätten till

1. allmän teleledning och därtill hörande anläggningar,
2. anordning för radiosändning som ingår i det allmänna telenätet,
3. elektrisk starkströmsledning och därtill hörande anläggningar eller
4. byggnad, ledning eller anläggning som uteslutande är avsedd för totalförsvaret,

och föremålet hör till den överlåtna fastigheten, gäller förbehållet mot tredje man utan hinder av att föremålet blir kvar på fastigheten.

Har staten överlåtit ett sådant föremål som avses i första stycket utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, gäller överlåtelsen mot tredje man utan hinder av att egendomen blir kvar på fastigheten.

Har staten förbehållit sig äganderätten till ett föremål som anges i första stycket eller överlåtit föremål på sätt som anges i andra stycket, hör föremålet därefter inte till fastigheten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Lagen tillämpas även i fråga om avtal, som har ingåtts före ikraftträdandet. I sådana fall skall bestämmelserna dock inte tillämpas i förhållande till tredje man som före ikraftträdandet har förvärvat rätt avseende fastigheten.

Lagrådsremissens lagförslag

1 Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 4 och 7 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

4 §²

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör ej till denna, om icke föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan höra till fastigheten och som han förvärvat under villkor att överlåtarens har rätt att återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet icke till fastigheten så länge villkoret gäller.

Omfattas föremål, som tillförts fastighet av annan än fastighetsägaren, av företagshypotek och har föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand genom att fastighetsägaren förvärvat verksamheten eller näringsidkaren förvärvat fastigheten, hör föremålet likväl icke till fastigheten, om det icke upphört att omfattas av hypoteket eller, i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om icke sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningsborgenären före utgången av angivna tid väckt talan om betalning och anmält detta till inskrivningsmyndigheten för det område där fastigheten ligger, hör föremålet ej till fastigheten, om icke två månader förflutit från det talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

I lagen (1992:000) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. finns särskilda bestämmelser om att föremål i vissa fall inte längre hör till fastigheten.

7 §³

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 höra till denna.

Om verkan av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1984:651.

³ Senaste lydelse 1972:720

2 Förslag till
Lag (1992:000) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse
av fastighet som tillhör staten, m.m.

Prop. 1992/93:23
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs följande.

Om staten vid överlåtelse av en fastighet har förbehållits äganderätten till sådana föremål som anges i detta stycke och som hör till fastigheten, gäller förbehållet mot tredje man även om föremålet blir kvar på fastigheten. De föremål som avses är

1. allmän teleledning och därtill hörande anläggningar,
2. anläggning för radiosändning som ingår i det allmänna telenätet,
3. anläggning för rundradiosändning,
4. anläggning för radiosändning och telekommunikation som ingår i järnvägarnas och luftfartens drifts- och säkerhetssystem,
5. elektrisk starkströmsledning och därtill hörande anläggningar,
6. fyr eller annan säkerhetsanordning för sjöfarten, eller
7. byggnad, ledning eller anläggning som uteslutande är avsedd för totalförsvaret.

Har staten överlåtit ett sådant föremål som avses i första stycket utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, gäller överlåtelsen mot tredje man även om egendomen blir kvar på fastigheten.

Har staten förbehållit sig äganderätten till ett föremål som anges i första stycket eller överlåtit ett sådant föremål på sätt som anges i andra stycket, hör föremålet därefter inte till fastigheten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
 2. Lagen tillämpas även i fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. I sådana fall skall bestämmelserna dock inte tillämpas i förhållande till tredje man som före ikraftträdandet har förvärvat rätt avseende fastigheten.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1992-10-08

Närvarande: f.d. justitierådet Boret Palm, justitierådet Lars-Åke Beckman, regeringsrådet Sigvard Holstad.

Enligt protokoll vid regeringsammanträde den 3 september 1992 har regeringen på hemställan av statsrådet Reidunn Laurén beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

Förslagen har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Sten Andersson.

Förslagen föranleder följande yttrande av lagrådet:

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

2 kap. 4 §

Med hänvisning till den lydelse av sista stycket i lagen om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m., som förordas nedan, föreslår lagrådet att sista stycket i förevarande paragraf formuleras på följande sätt:

”I lagen (1992:000) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. finns särskilda bestämmelser om att föremål som tillhör staten upphör att höra till fastigheten.”

Förslaget till lag om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.

Som framgår av vad som anförs i lagrådsremissen kan viss tvckan råda om tillbehörsregeln i 2 kap. 1 § jordabalken skall anses kräva ett ändamålssamband mellan där angivna s. k. föremål och fastigheten för att föremålet skall ses som tillbehör till denna. Det synes inte vara nödvändigt eller lämpligt att ta bestämd ställning i frågan i detta ärende. I lagrådsremissen uttalas visserligen att behovet av lagstiftning måste bedömas med utgångspunkten att de ledningar och andra anläggningar det gäller är att anse som tillbehör till fast egendom. Avsikten torde ändå inte vara att i det förevarande lagförslaget slå fast en sådan uppfattning. Syftet får i stället antas vara att nå samma sakrättsliga verkan av sådana förbehåll respektive överlåtelser som avses oavsett om föremålet i fråga i det konkreta fallet bedöms vara fast eller lös egendom. Lagrådet ser inte något hinder mot att tillgripa en sådan lösning i detta fall men föreslår en viss mindre omformulering i första stycket för att avsikten inte skall missförstås.

I specialmotiveringen anförs att lagtexten behandlar endast förbehåll som görs vid överlåtelse av fastigheter. Det uttalas emellertid att det ligger i sa-

kens natur att samma verkan inträder om staten träffar avtal om överlåtelse av ett visst område av en fastighet och därvid förbehåller sig äganderätten till föremål som är anbragta på området. Lagrådet har ingen erinran mot att även förbehåll som görs vid överlåtelser av delar av fastigheter omfattas av regleringen. För att en sådan ordning skall gälla krävs emellertid ett förtydligande av lagtexten.

I andra stycket finns en bestämmelse för det fallet att staten överlåter föremål som hör till en fastighet utan att samtidigt överlåta fastigheten. På grund av en hänvisning till första stycket omfattar bestämmelsen alla de typer av föremål som anges där. Enligt lagrådets mening är det angeläget att den undantagsreglering som lagen innefattar görs tillämplig endast för fall där ett påtagligt behov av regleringen föreligger. Vid föredragningen inför lagrådet har emellertid uppgivits att några överlåtelser av sådana föremål som avses i första stycket punkt 7 inte är aktuella och heller inte kan förutses för närvarande. Mot denna bakgrund förordar lagrådet att hänvisningen i andra stycket begränsas till de typer av föremål som anges i punkterna 1–6.

Enligt den föreslagna bestämmelsen i sista stycket hör ett föremål av det aktuella slaget som förbehållits vid överlåtelse eller överlåtit separat ”därefter inte till fastigheten”. Bestämmelsen avses klargöra att föremålet i och med överlåtelsen förlorar sin egenskap av tillbehör till den aktuella fastigheten. Lagrådet utgår från att meningen är att föremålet på nytt kan bli tillbehör till den fasta egendomen enligt reglerna i 2 kap. 1–4 §§ jordabalken. Detta kan uttryckas tydligare.

Lagrrådet förordar att den föreslagna lagen ges följande lydelse:

”Har staten vid överlåtelse av en fastighet eller del av en fastighet förbehållits äganderätten till föremål som hör till fastigheten gäller förbehållet mot tredje man även om föremålet efter överlåtelsen blir kvar på fastigheten. Detta gäller dock endast om föremålet är

1. allmän teleledning och därtill hörande anläggningar,
2. sådan anläggning för radiosändning som ingår i det allmänna telenätet,
3. anläggning för rundradiosändning,
4. sådan anläggning för radiosändning och telekommunikation som ingår i järnvägarnas och luftfartens drifts- och säkerhetssystem,
5. elektrisk starkströmsledning och därtill hörande anläggningar,
6. fyr eller annan säkerhetsanordning för sjöfarten, eller
7. byggnad, ledning eller anläggning som uteslutande är avsedd för totalförsvaret.

Har staten överlåtit ett sådant föremål som avses i första stycket 1–6 utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, gäller överlåtelsen mot tredje man även om egendomen blir kvar på fastigheten.

Har staten förbehållits äganderätt till föremål enligt första stycket eller överlåtit föremål enligt andra stycket upphör föremålet genom överlåtelsen att hör till fastigheten.”

Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 oktober 1992	4
1 Inledning	4
2 Gällande rätt	5
2.1 Allmänt om jordabalkens tillbehörsregler	5
2.2 Närmare om innebörden av 2 kap. 1 § jordabalken.	6
2.3 Tillbehörsreglernas konsekvenser	7
3 Allmän motivering	9
3.1 Bakgrund	9
3.2 En särreglering vid överlåtelser från staten.	11
3.3 Undantagsregelns omfattning	14
3.4 Registreringsfrågan	17
3.5 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser.	18
4 Upprättade lagförslag m.m.	19
5 Specialmotivering	19
5.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken.	19
5.2 Förslag till lag om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m.	21
6 Hemställan	25
7 Beslut	26
Bilaga 1 Lagförslagen i departementspromemorian (Ds 1992:42) Ledningar m.m. på statens mark	27
Bilaga 2 Lagrådsremissens lagförslag	29
Bilaga 3 Utdrag ur lagrådets protokoll den 8 oktober 1992.	31

