

JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Einar Dahlberg

Ditt hus, mitt kök?

Rättsvetenskaplig analys av samspelet mellan tillbehörsreglerna i 2 kap. JB
och samägd respektive enskilt ägd egendom inom äktenskapet

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: Jaakko Salminen

Termin: VT 2022

Sammanfattning	3
Abstract	4
Förkortningar	5
1. Inledning	6
1.1. Bakgrund	6
1.2. Syfte och frågeställning	6
1.3. Avgränsningar	7
1.4. Metod och material	7
1.5. Forskningsläge	8
1.6. Disposition	9
2. Olika typer av egendom enligt äktenskapsbalken	9
3. Byggnadstillbehör enligt jordabalken	10
3.1. Sambandet mellan 2:1, 2:2 och 2:4 jordabalken	10
3.2. Tillbehörsreglerna i jordabalkens funktion och syfte	11
3.3. Objekt som kan utgöra byggnadstillbehör enligt 2:2 JB	12
3.4. Rekvisiten <i>försett för stadigvarande bruk</i> i 2:2 jordabalken	13
3.5. Undantagsreglerna i 2:4 jordabalken	14
3.6. Intresseteorin och den första regeln i 2:4 första meningen JB	14
3.7. Accession och gåvoavsikt	16
3.8. Summering och exemplifiering av tillbehörsreglerna	17
4. Samägd och enskild egendom i förhållande till byggnadstillbehör	18
4.1. Praxis och doktrin rörande samägande och tillbehörsreglerna i 2 kap. JB	18
5. Analys av rättsläget i förhållande till makars ägande	20
5.1. Det oklara rättsläget	20
5.2. Gällande rätt i relation till det oklara rättsläget	21
5.2.1. Rätt typ av objekt	21
5.2.2. Rekvisitet försett för stadigvarande bruk	21
5.2.3. Syftet bakom reglerna	21
5.2.4. Intresseteorin och den första undantagsregeln i 2:4 första meningen JB	22
5.2.5. Ytterligare vägledning från rättsfall	23
5.2.6. Undantag - gåvoavsikt	25
5.2.7. Summering	25
6. Slutsats	26

Källförteckning	27
Offentligt tryck	27
Rättsfall	27
Litteraturförteckning	27

Sammanfattning

Uppsatsen utreder vad gällande rätt är för relationen mellan samägd lös egendom, fast enskilt ägd egendom och tillbehörsreglerna i 2 kap. JB. Uppsatsens specifika fokus är vad som gäller i det fall två makar som gemensamt äger objekt som till sin natur kan utgöra byggnadstillbehör enligt 2:2 JB väljer att installera sådana på enskilt ägd egendom.

Slutsatsen är att dessa objekt genom installation på en byggnad som är enskilt ägd av endast en make troligen inte omvandlas till byggnadstillbehör enligt gällande rätt. Värt att notera är att denna slutsats grundar sig på tolkningar av gällande rätt och att det på området inte finns några tydliga rättsregler. Detta poängteras och utvecklas i de analytiska avsnitten i uppsatsen.

Tillvägagångssättet för att nå denna slutsats är analys av gällande rätt enligt den rättsdogmatiska metoden. Prejudicerande rättsfall som behandlar samägande i samband med tillbehörsreglerna, redogörelse för lagtext och relevant doktrin utgör grunden för de analyserande avsnitten i uppsatsen.

Abstract

The thesis investigates what the applicable rules is for the relationship between jointly owned movable property, fixed privately owned property and the accessory rules in the Land Code (SFS 1970:994 jordabalk). The specific focus of the thesis is what applies in the case of two spouses who jointly own objects that by their nature can constitute building accessories according to 2:2 of the Land Code which then is installed on privately owned fixed property. The fixed property treated by the thesis is assumed to be privately owned by one spouse.

The conclusion is that these objects through installation on a building that is privately owned by only one spouse probably won't be converted into building accessories according to current law. It is worth noting that this conclusion is based on interpretations of applicable law and that there are no clear legal rules in this area. This is elaborated upon and developed in the analytical sections of the essay.

The approach chosen to reach this conclusion is an analysis of applicable law according to the legal dogmatic method. Prejudicial cases dealing with co-ownership in connection with the accessory rules, a description of the legal text and relevant doctrine form the basis for the analytical sections in the thesis.

Förkortningar

HD

JB

NJA

Prop.

SCB

SVjT

ÄktB

Högsta domstolen

Jordabalken (1970:994)

Nytt juridiskt arkiv

Proposition

Statistiska centralbyrån

Svensk juristtidning

Äktenskapsbalken (1987:230)

1. Inledning

1.1. Bakgrund

År 2021 fanns totalt 38 895 nygifta par i Sverige. Detta är inte en ansenlig siffra då det åren innan pandemin (2010–2020) kunde vara uppemot 50 000 nygifta par per år. De siffrorna är dock endast den ena sidan av myntet med tanke på att det under samma tidsperiod var mellan 20 000 och 26 000 par som begärde skilsmässa enligt SCBs statistik. Utöver antalet giftermål och skilsmässor i sig var det också under åren 2019–2021 mellan 11 000 och 13 000 par per år som valde att teckna äktenskapsförord (siffror begärda från Skatteverket via mail) vilka reglerar de ekonomiska effekterna av giftermålet vid en eventuell skilsmässa.

Med andra ord finns det ett stort underlag av rättshandlingar som aktualiserar en mängd rättsliga frågor varje år som kan ge långtgående ekonomiska effekter och som inte sällan orsakar infekterade konflikter.

Många av de ekonomiska följderna av skilsmässor är behandlade i lag och praxis på ett sätt som kan motverka konflikter och även äktenskapsförord kan förebygga detta genom att skapa förutsägbarhet. Det finns dock ett antal följder som är oreglerade. Ett exempel på detta är vad som ska hända med samägd lös egendom som installerats på enskilt ägd fast egendom vid en skilsmässa.

Framför allt gäller detta objekt som utan väsentlig värdeförstöring kan separeras från den egendom vari de installerats såsom kyl, frys eller liknande. Dessa objekt är i många fall sedda som enskilda enheter mindre värdefulla, men sammanlagt kan de nå ett högt ekonomiskt värde som skulle kunna påverka utfallet i en skilsmässa. Det är också denna rättsliga gråzon uppsatsen behandlar, det vill säga vad som ska hända med sådana objekt vid bodelning.

1.2. Syfte och frågeställning

Syftet med denna uppsats är att utreda och analysera gällande rätt för samägda objekt som installerats på enskilt ägd fast egendom inom ett äktenskap.

För att uppfylla syftet kommer följande frågeställning besvaras:

- Vad är relationen mellan reglerna om byggnadstillbehör och samägd lös egendom som installerats i enskilt ägd fast egendom?

1.3. Avgränsningar

Föremålet för denna uppsats är samägda objekt och under vilka premisser dessa omvandlas till byggnadstillbehör. Alltså kommer inte någon eventuell gränsdragningsproblematik rörande vare sig industri- eller fastighetstillbehör (specifikt) att behandlas även om delar av resonemanget¹ även gäller för fastighetstillbehör.

Uppsatsen är framför allt fokuserad på byggnadstillbehör som till sin natur kan separeras från byggnaden de installerats i utan väsentlig värdeförstörelse då det för sådana tillbehör finns förhållandevis klara regler. Uppsatsen kommer inte behandla hur olika sorters samägande kan uppkomma utan objekt oavsett typ av samägande är i princip intressanta.

Redogörelsen för gällande rätt enligt ÄktB är begränsad till att enbart omfatta grundläggande regler som är av direkt relevans för uppsatsens syfte.

1.4. Metod och material

Uppsatsens syfte är att utröna vad gällande rätt är och att tillämpa denna i en specifik situation. För ett sådant syfte och den frågeställning som har valts är den rättsdogmatiska metoden väl lämpad.

”Vad är gällande rätt?” kan betraktas som den rättsdogmatiska metodens grundläggande frågeställning och metodens uppgift är att beskriva och analysera gällande rätt.² För att kunna ge ett svar på denna fråga ställs det inom rättsdogmatiken krav på vilka källor som används, dessa måste vara auktoritativa i den bemärkelse att de utgör rättskällor. Allmänt sett kan dessa källor inom svensk rätt sägas vara lagar, förarbeten och prejudicerande avgöranden.³

En strikt syn på vad som utgör rättsdogmatisk metod innebär i stort sett enbart de ovan nämnda rättskällorna kan användas. Doktrin som sedan länge använts för att tolka gällande rätt anses dock numera också utgöra en självständig rättskälla⁴ och därav kommer även detta användas inom tillämpningen av den rättsdogmatiska metoden.

¹ Framför allt intresseteorin i avsnitt 3.6.

² Olsen (2004) s. 116.

³ Ibid. s. 118 f.

⁴ Bernitz (2020), s. 30 ff.

Utöver att enbart beskriva och analysera gällande rätt ger också den rättsdogmatiska metoden i bredare bemärkelse utrymme för att kritiskt analysera gällande rätt och belysa potentiella brister och konsekvenser av dessa.⁵ Detta är något som kommer att göras i uppsatsen i den mening att rättsliga oklarheter tas upp och analyseras.

Uppsatsen grundar sig i den vägledning av vad gällande rätt innebär som går att finna i lagtext, förarbeten, prejudicerande rättsfall och doktrin. Den doktrin som används är i en del fall äldre vilket motiveras av att rättsläget i de hänseenden som doktrinen behandlar idag är detsamma och enbart delvist förändrats genom praxis.

1.5. Forskningsläge

Forskningsläget på fastighetstillbehör är som regel genomarbetat. Det finns gott om rättsutredningar där många framstående forskare och domare varit engagerade. Dock finns det fortfarande vissa kunskapsluckor varav en är frågan vad relationen mellan reglerna om byggnadstillbehör och samägd egendom som installeras i enskild egendom är.

Trots att rättsläget är oklart finns det mycket få källor i doktrin som försökt förtydliga gråzonen och många av dem är publicerade runt eller innan millennieskiftet. Visserligen finns det rättsfall och doktrin som berör samägande och tillbehörsreglerna vilka tillkommit senare, men dessa är få och många delar av diskussionen har ebbat ut.

Även om jag inte kan göra ett definitivt uttalande om den praktiska relevansen i att utreda gällande rätt kan det konstateras att rättsfrågan åtminstone är teoretiskt intressant. Detta med tanke på det stora antalet bodelningar som sker i samband med skilsmässor varje år och antalet äktenskapsförord som skrivs.

Under det förberedande arbetet med uppsatsen har jag mailat ett 30-tal jurister som antingen forskar eller är yrkesverksamma inom sak-, familje-, eller fastighetsrätt. De som svarat har hållit med om att frågan åtminstone är intressant på ett teoretiskt plan. Därtill har det framhävts att det i fall av konflikt förutsätter att makarna är på tillräckligt god fot för att nå en överenskommelse utom rätta vilket talar för behovet av utredning på området.

⁵ Kleineman (2019) s. 21.

1.6. Disposition

Uppsatsen är uppdelad i 5 avsnitt där avsnitt 2 till och med 4 redogör för olika delar av gällande rätt rörande enskild egendom, tillbehörsreglerna i jordabalken och samägande. Dessa 3 delar utgör sedan grunden för avsnitt 5 och 6.

Avsnitt 5 innehåller en analytisk tillämpning av de redovisade rättsreglerna från avsnitt 2 till och med 4 på ett fiktivt exempel med samägande och enskild egendom. Avsnitt 6 innehåller mina slutsatser.

2. Olika typer av egendom enligt äktenskapsbalken

Makars egendom kan delas upp i kategorier⁶ varav två av dem är relevanta för uppsatsen, den ena är giftorättsgods och den andra är enskild egendom.

Utgångspunkten är att all egendom en make äger ska betraktas som giftorättsgods enligt 7:1 ÄktB. Giftorättsgodset är den egendom som vid en bodelning ska fördelas mellan makarna vilket framgår tydligt i 10:1 ÄktB.

Enskild egendom ska däremot inte ingå vid bodelning och kan uppstå på ett antal olika sätt. Ett genomgående krav är en viljeakt från någon av makarnas eller tredje mans håll, ingen egendom är alltså per automatik enskild.⁷ Ett exempel på en sådan viljeakt är äktenskapsförord som upprättas enligt formkraven i 7:3 ÄktB, men det finns även andra sätt att skapa enskild egendom vilket framgår i 7:2 ÄktB. Väljer makarna att skriva ett äktenskapsförord kan de undanta delar av, eller all, sin egendom vilket kan innebära att både fast och lös egendom undantas en framtida bodelning.⁸

En förutsättning för att den oreglerade situationen som beskrivits i bakgrunden ska uppkomma är att en make äger enskild fast egendom såsom en sommarstuga eller liknande byggnad. Vilket sätt den fasta egendomen blivit enskild på är inte av intresse i denna uppsats utan det är enbart att den utgör enskild egendom som ska undantas en bodelning som är relevant.

⁶ Teleman (2022), s. 52.

⁷ Tottie & Teleman (2020), kommentaren till 7:3 ÄktB.

⁸ Teleman (2022), s. 57.

3. Byggnadstillbehör enligt jordabalken

3.1. Sambandet mellan 2:1, 2:2 och 2:4 jordabalken

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.

Detta står ordagrant i 1:1 JB men bestämmelsen måste läsas tillsammans med reglerna i 2:1 JB och 2:2 JB för att ge en komplett bild av vad som faktiskt kan utgöra fast egendom.

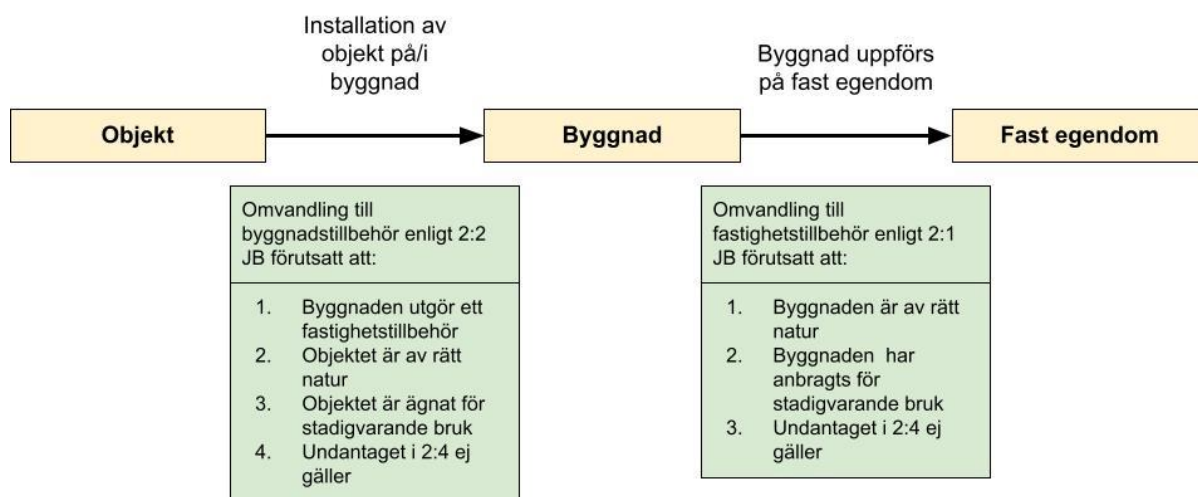
I 2:1 JB pekas de så kallade fastighetstillbehören ut. Dessa utgörs som huvudregel av alla byggnader som *för stadigvarande bruk anbragts på* en fastighet och utgör som regel en del av den fasta egendomen.

På dessa byggnader kan också viss lös egendom⁹ tillföras och ska som huvudregel omvandlas till så kallade byggnadstillbehör enligt 2:2 JB. Likt fastighetstillbehör utgör byggnadstillbehör en del av den fasta egendomen och de flesta vitvaror är handfasta exempel på byggnadstillbehör. Byggnadstillbehör är huvudfokus för uppsatsen, men för att förstå reglerna krävs medvetenhet om fastighetstillbehörsregeln i 2:1 JB.

Ett grundläggande undantag till båda reglerna är 2:4 JB. Undantaget innebär att *föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.*

Nedan följer en illustration (figur 1) av sambandet mellan tillbehörsreglerna i JB.

⁹ Benämns i resten av uppsatsen huvudsakligen som ”objekt”.



Nedan kommer en närmare redogörelse för vad syftet med 2:2 JB är och vilka rekvisit som måste fyllas för att objekt ska omvandlas från lös egendom till byggnadstillbehör.

3.2. Tillbehörsreglerna i jordabalkens funktion och syfte

Byggnadstillbehör är inte i egentlig mening längre lösa saker efter omvandlingen enligt 2:2 JB utan anses vara en del av den fasta egendomen de installerats på.¹⁰ Av denna anledning undantas de också en framtida bodelning om byggnaden de finns i är enskild egendom. Ytterligare en effekt av omvandlingen är att tredje mans sakrätter som tidigare har behäftat objektet bortfaller, uttryckligen gäller detta äganderättsförbehåll vilket framgår i 2:5 JB.¹¹ Tanken är att objekten efter omvandling ska dela ”fastighetens öde”.¹² En första framstående anledning till att tredje mans rätt bortfaller är enligt förarbetena den oförutsägbarhet som möjligheten att separera tillbehör skulle orsaka för omsättningen på fastighetsmarknaden.¹³

Ett andra skäl bakom reglerna har angetts vara att fast och lös egendom i övrigt behandlas av olika regler vilket skapar ett behov av att tydligt kunna skilja de två egendomstyperna.¹⁴

¹⁰ K Beckman & Bäärnhielm et. al. (2019), kommentaren till 2:2 JB.

¹¹ Millqvist (2021) s. 36 f.

¹² Jfr. formulering i T 637–20, Estrids hus.

¹³ Prop. 1966:24 s. 77 f.

¹⁴ Prop. 1966:24 s. 56.

Ett tredje skäl är reglernas roll när fast egendom ska säljas utan att vissa installerade objekt beläggas på denna uttryckligen pekats ut som en del av överlåtelsen. I det hänseendet fungerar reglerna som ett subsidiärt verktyg för gränsdragning mellan vad som omfattas av fastighetsöverlåtelsen och inte. Funktionen har också framhävts vara till fördel för eventuella borgenärer, panträttshavare och parterna i förvärvet.¹⁵

Utöver de tre tidigare nämnda skälen anges att reglerna kan fungera som hjälpmedel vid värderingen av en fastighet.¹⁶

3.3. Objekt som kan utgöra byggnadstillbehör enligt 2:2 JB

2:2 st. 1 p. 1 i JB är den grundläggande bestämmelsen om byggnadstillbehör. Huvudregeln pekar ut objekt vilka vanligtvis ska betraktas som en del av den byggnad som de installerats i och lyder:

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 som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling[...]

Värt att notera är att detta enbart är typexempel på byggnadstillbehör. Det har poängterats i förarbetena att vad som kan utgöra byggnadstillbehör ska anpassas med tiden och att vad som förr ej kunnat vara ett tillbehör kan vara det nu.¹⁷ Denna flexibilitet har sedan bekräftats i praxis där bland annat en parabolantenn och en motorenhet till en centraldammsugare ansetts utgöra fastighetstillbehör.¹⁸

¹⁵ Victorin & Hager (2019), s. 67 och Brattström (1999), s. 11.

¹⁶ Victorin & Hager (2019), s. 67.

¹⁷ Prop. 1966:24 s. 89–90 och Victorin & Hager (2019), s. 72.

¹⁸ Victorin & Hager (2019), s. 62 och bl.a. NJA 1996 s. 139 tillsammans med NJA 1997 s. 699.

Vidare har HD i NJA 1996 s. 139 poängterat att byggnadstillbehör ska framstå som “typisk[a] inredningsdetalj[er]” som ska kunna nyttjas av nästkommande ägare eller nyttjanderättshavare till byggnaden. Med andra ord kan objekt som vanligen inte utgör inredning som utgångspunkt inte heller utgöra byggnadstillbehör vilket har stöd i förarbetena.¹⁹ I rättsfallet framgår det dock att hänsyn ska tas till den “inredningsstandard” byggnaden har vid bedömningen av om objekt kan utgöra byggnadstillbehör. I rättsfallet innebar det att motorenheten till en centraldammsugare utgjorde ett byggnadstillbehör trots att sådana i allmänhet “icke [kunde] sägas utgöra någon typisk del av inredningen i ett bostadshus”.

Sammanfattningsvis är det en mycket vid krets av objekt som kan omvandlas till byggnadstillbehör i vilken de flesta vitvaror och andra större hushållsapparater ingår.

3.4. Rekvisiten försett för stadigvarande bruk i 2:2 jordabalken

Ytterligare ett rekvisit för omvandling utöver att objektet måste vara en typisk inredningsdetalj är att en byggnad *försetts* med objektet. Detta innebär framför allt att det måste finnas ett fysiskt samband mellan objektet och byggnaden samt att objektet i princip ska kunna användas ändamålsenligt. Ett tydligt exempel på när en byggnad ansågs vara försedd med lös egendom är NJA 1986 s. 513 där en person installerat bland annat en yttertrappa och altan. Det ska dock poängteras att gränsdragningen är omdiskuterad och det är inte klart ifall ett objekt som saknar en mindre åtgärd för färdig installation kan utgöra ett tillbehör eller ej.²⁰

För att ett objekt ska omvandlas krävs också att det tillförts för *stadigvarande bruk*. Rekvisitet innebär ett krav på att objektet typiskt sett ska komma till nytta för kommande fastighetsägare. Bedömningen av huruvida så är fallet ska ske objektivt och obeaktat vad den person som installerat objektet avsett. Regeln kan summeras som att det krävs en ändamålsgemenskap mellan objekt och byggnad.²¹

Ett exempel på när kravet inte är uppfyllt har i förarbetena angetts vara skåp och diskar på ett apotek då dessa enbart anses vara installerade för verksamheter med särskilda ändamål snarare än för byggnaden.²²

¹⁹ Prop. 1966:24 s. 62.

²⁰ Victorin & Hager (2019), s. 71.

²¹ Ibid s. 71 f.

²² Prop. 1966:24 s. 61.

3.5. Undantagsreglerna i 2:4 jordabalken

De nämnda rekvisiten för omvandling i 2:2 JB rör den fysiska naturen som objektet har och sambandet detta delar med en byggnad. Dock finns undantag till när sådana objekt ska omvandlas i 2:4 JB första meningen som är inriktade mot ägarbilden för fastigheten och vem som har intresse i att objektet installeras.

I meningen finns två regler varav den första framför allt är relevant och lyder "*Föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna*", detta innebär att objekt som inte tillförs av fastighetsägaren förblir lös egendom. Regeln kan ses som ett krav på ägarkongruens; att både fastighet och objekt ska ha samma ägare.²³

Den andra regeln i meningen, "*... om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand*", innebär att objekt som tillförts av annan än fastighetsägaren senare kan bli tillbehör. Detta förutsätter dock att både fastighet och objekt senare ska ägas av fastighetsägaren, ett förhållande som kallas för ägarkongruens.

Den första regeln i 2:4 JB första meningen kan med fördel ses som ett undantag till huvudregeln om byggnadstillbehör som kommer till uttryck i 2:1 och 2:2 JB som förenklat sett anger att allt som objektivt framstår som en del av fastigheten också utgör ett tillbehör.²⁴ Regelns exakta innebörd är inte helt kartlagd vilket kommer illustreras nedan under 3.6 där den så kallade intresseteorin redogörs för.

3.6. Intresseteorin och den första regeln i 2:4 första meningen JB

Som ovan diskuterats finns det någorlunda tydliga regler för *när* ett objekt tillförts till en fastighet. När det i stället gäller *vem* som ska anses ha tillfört dem med hänseende till den första regeln i 2:4 JB första meningen är rättsläget inte lika klart. I förarbetena till regeln framgår att objekt inte ska tillföras i annan person än fastighetsägarens intresse om detta ska utgöra ett tillbehör. Uttalandet har i doktrin använts som grunden för utvecklingen av den så kallade intresseteorin²⁵ som utgör en del av bedömningen i 2:4 JB.

²³ K Beckman & Bäärnhielm et. al. (2019), kommentaren till 2:4 JB.

²⁴ Jfr. formuleringen som används i NJA 2014 s. 35.

²⁵ Möller (2002), s. 235.

Ett illustrerande exempel på när något enligt intresseteorin fortsatt utgör lös egendom anges vara när en elmätare installeras mot hyra på en fastighet av Elverket. Eftersom tillförandet då sker i Elverkets och inte fastighetsägarens intresse ska undantagsregeln i 2:4 JB tillämpas. Förarbetena ger dock inte mer vägledning och inga förtydliganden om hur intressebedömningen ska genomföras anges. För att summera är den vagt formulerade grundtanken i förarbetena att den som har intresse av föremålets tillförande också ska anses ha tillfört objektet.²⁶

Under årens lopp har intresseteorin och vad som är relevant vid bedömningen av vem som tillfört ett objekt både kritiserats och utvecklats. I praxis är det framför allt två fall som förtydligt innebörden i intresseteorin som är av relevans, dessa är NJA 2014 s. 35 och NJA 2015 s. 961.

I NJA 2014 s. 35 poängterar HD att i vems *intresse* installationen skett är det avgörande i frågan om lösa sakers omvandling till tillbehör i enlighet med förarbetena. Därtill belyser HD att formuleringen fått betydande genomslag i rättslitteraturen men att intresseteorin möjligen enbart beskriver att det är avgörande för *vems räkning* objektet i fråga anskaffats. Skillnaden mellan begreppen kan ses som att det avgörande för vems *räkning* ett objekt tillförts å ena sidan ser till rättshandlandet som krävs för tillförandet. Vem som har *intresse* i tillförandet är å andra sidan snarare relaterat till nyttjandet.²⁷

Tolkningarna är alternativa men enligt viss doktrin är den mest rimliga tolkningen av vad *intresse* i förarbetena egentligen avser att det avgörande är för vems *räkning* objektet anskaffats. Det anses alltså främst vara avgörande vem som genom rättshandlande anskaffat objektet, och inte nödvändigtvis vem det är som sedan kommer att ha användning av objektet när det installerats.²⁸

Ett exempel på denna tolkning av intresseteorin är att en hyresgäst, utan att ha blivit ombedd av fastighetsägaren, köper in och installerar ett objekt på fastigheten. Då bör objektet ej betraktas som ett byggnadstillbehör eftersom tillförandet genomförts av hyresgästen på eget bevåg. Ett till synes lätt sätt att avgöra vem som enligt denna tolkning av intresseteorin har

²⁶ Jfr. NJA 1966 s. 76.

²⁷ Möller (2002), s. 234 f.

²⁸ Se hänvisningar i NJA 2014 s. 35 p. 14.

tillfört ett objekt är att se vem som burit kostnaderna för tillförandet. Detta är dock en alltför förenklad bild enligt doktrin då vem som fattar beslutet att företa den nödvändiga rättshandlingen för tillförandet också borde tillmätas betydelse.²⁹

Värt att notera är att detta inte utesluter att någon kan tillföra ett objekt för sin egen och även andra fastighetsdelägares räkning samtidigt. Detta är också innebörden av den presumtion HD reser i NJA 2014 s. 35 (som visserligen bröts av omständigheterna). Förenklat sett innebär denna att om en fastighetsdelägare tillför ett objekt ska tillförandet presumeras ha skett även för de andra ägarnas räkning.³⁰

Något som däremot inte redogjordes för på ett konkret sätt var vilka omständigheter som är av vikt enligt intresseteorin. Däremot skedde detta i NJA 2015 s. 961 där HD angav följande kriterier som viktiga i bedömningen:

1. vem som fattat beslutet om att objektet ska tillföras,
2. vem som burit kostnaderna för objektet,
3. vem som har nytta av objektet,
4. vem som ansvarar för objektets drift och underhåll,
5. vem som är avsedd som ägare till objektet³¹

Vem som rent fysiskt ombesörjt installationen av objektet angavs däremot vara av underordnad betydelse. Värt att notera är att listan inte med utgångspunkt i HD:s formulering är uttömmande och att andra omständigheter kan användas.³²

3.7. Accession och gåvoavsikt

Det finns två viktiga undantag till reglerna i 2:4 JB om att tillförande av ett objekt måste ske för fastighetsägarens räkning och kravet på ägarkongruens som utvecklats i praxis. De undantag HD gjort har grundat sig på två saker, antingen en presumerad gåvoavsikt eller att objektet inte utan olämpliga konsekvenser kan separeras igen, även kallat accession.³³

²⁹ Jfr. resonemanget Möller (2002), s. 235.

³⁰ Vidareutveckling av rättsfallet följer under avsnitt 4.1.

³¹ NJA 2015 s. 961 p. 12.

³² Jfr. formuleringen "*kan beaktas*" i NJA 2015 s. 961 p. 12.

³³ Herre & O. Johansson (2020), s. 894.

I ett första rättsfall, NJA 1986 s. 513, fastställer HD en presumtion för att en person som tillfört bland annat en yttertrappa och ett staket inom ett samboförhållande på sin partners hus gjort detta med gåvoavsikt. Anledningen bakom detta är att personen vid installationen inte framställt några betalningskrav förrän en mycket lång tid efter tillförandet. I och med att tillförandet då presumerades ha utgjort en gåva som vid installation av objekten också fullbordats förelåg ägarkongruens. Alltså bedömdes de trots att de tillförts av annan än fastighetsägaren och ägts av en utomstående utgöra byggnadstillbehör.

I domskälen konstaterar HD också att objekten oavsett gåvoavsikt troligen hade utgjort tillbehör. Detta grundar HD på ett resonemang om att objekten i fråga på ett såpass grundläggande plan anpassats efter fastigheten att det vore opraktiskt och olämpligt att den som tillfört objekten skulle bibehålla sin äganderätt. Ett senare rättsfall, NJA 2002 s. 561, innehåller ett mycket likartat resonemang om accession (som också vidareutvecklas i NJA 2015 s. 961). HD använder termen väsentlig värdeförlust..

Det ska dock poängteras att kraven för att tillämpa reglerna om accession är förhållandevis stränga. I praxis har tidigare en vedspis (visserligen inte i drift) som varit fast ansluten till murstocken på ett uppmurat fundament i en byggnad ej ansetts uppfylla kraven för accession till skillnad från objekten som beskrivits ovan.³⁴

3.8. Summering och exemplifiering av tillbehörsreglerna

För att summera ovanstående förutsätter omvandlingen av lös egendom till byggnadstillbehör att:

1. den lösa saken är utgör rätt typ av objekt (spis, kyl, etc.)
2. en byggnad blivit försedd med objektet för stadigvarande bruk (krav på ändamålsgemenskap)
3. ägarkongruens föreligger genom att objektet har tillförts av ägaren, eller undantagsvis att objektet i ett senare skede kommit i samme ägares hand, eller att objektet genomgått accession

Dessa tre kriterier kan med fördel också delas upp i två kategorier. Den första består av punkterna ett och två i den summerande listan och avser framför allt objektens rent fysiska

³⁴ NJA 1996 s. 693.

karaktär och samband med den byggnad vari de installerats. Den andra kategorin däremot som består av punkt tre avser snarare ägarbilden och i vems intresse tillförandet skett.

Nedanstående exempel är ämnat att förtydliga hur ett praktiskt exempel på omvandling av lös sak till byggnadstillbehör kan gå till i det fall samägande eller liknande komplicerande omständigheter inte föreligger. Ett sådant mer komplext fall kommer tas upp i avsnitt 5.

A och B är gifta. A är den enda ägaren till mark med en sommarstuga på som är enskild egendom och väljer ensam att köpa och installera en ny spis, frys, kyl och diskmaskin till sommarstugan för stadigvarande bruk för egen räkning.

Då A också är ensam ägare till dessa vitvaror och fastigheten kommer objekten enligt ovanstående regler bli tillbehör till sommarstugan vid installation. Därigenom blir de också enskild egendom eftersom tillbehör är en del av fastigheten.

4. Samägd och enskild egendom i förhållande till byggnadstillbehör

4.1. Praxis och doktrin rörande samägande och tillbehörsreglerna i 2 kap. JB

Såsom ovan konstaterat finns det i huvudsak två kategorier av krav som är av vikt vid ett objekts omvandling från lös egendom till byggnadstillbehör enligt reglerna i 2 kap. JB. Dessa två är att objektet ska ha ett tillräckligt fysiskt samband med fastigheten³⁵ och att ägarbilden är rätt eller att rätt person tillfört objektet.³⁶

Den sistnämnda kategorin har inneburit komplicerade gränsdragningsproblem vilka diskuterats både i HD och doktrin. Av särskilt intresse för denna uppsats är fall med samägd egendom och nedan följer en redogörelse för avvägningar HD gjort i prejudicerande fall på området.

Ett givande rättsfall när det gäller förståelse för den invecklade relationen mellan samägande och tillbehörsreglerna är NJA 2014 s. 35. Rättsfallet rör en torkanläggning som installerats i en

³⁵ Se punkterna ett och två i listan i avsnitt 3.7.

³⁶ Se punkten tre i listan i avsnitt 3.7.

loge som sedan brann ned och frågan var vem av parterna som hade haft äganderätten till anläggningen när den brann. Den aktuella samägandesituationen bestod i att en person som var den enda ägaren till torkanläggningen hade installerat denna på logen som han var delägare till.

Frågan i HD var då om objekt som till sin karaktär kan utgöra byggnadstillbehör³⁷ och som är enskilt ägda av en fastighetsdelägare kan omvandlas trots att inte fullständig ägarkongruens föreligger mellan objekt och fastighet.

För att ge ett svar på denna fråga vägde HD två motstående intressen mot varandra. Å ena sidan ska vad det som framstår som en del av en fastighet som utgångspunkt också vara det, å andra sidan ställs det krav på ägarkongruens mellan fastighet och tillfört objekt. Efter att ha vägt dessa intressen mot varandra kommer HD fram till att det i situationer där en fastighetsdelägare tillför ett objekt till sin fastighet ska presumeras att tillförandet skett i samtliga delägars intresse.³⁸ På så sätt menas att objekt, trots att de är enskilt ägda, ska betraktas som tillbehör eftersom de anses vara tillförda för fastighetsägarnas räkning.

Presumtionen ska brytas först om det framgår av omständigheterna i det enskilda fallet att tillförandet inte skedde för övriga delägars räkning. I rättsfallet ansågs det vara nog för att bryta presumtionen att ägaren till torkanläggningen hade införskaffat denna för sin enskilda näringsverksamhet, men några övriga presumtionsbrytande omständigheter gavs ej.

NJA 2014 s. 35 kompletteras av NJA 1984 s. 562 vilket kommenteras av HD.³⁹ Det fallet grundar sig i att två makar tillsammans har uppfört en gemensamt ägd byggnad på mark som tillhör den ena maken och ett byggföretag. HD fastställde att huset inte skulle betraktas som fast egendom på grund av ägarinkongruensen mellan byggnaden och fastigheten.

För att summera rättsfallet innebär det att om en eller flera utomstående⁴⁰ tillsammans med en fastighetsdelägare tillför ett objekt så ska ägarinkongruensen som regel förhindra omvandling till byggnadstillbehör.

³⁷ Jfr. avsnitt 3.2.

³⁸ NJA 2014 s. 35 p. 20.

³⁹ NJA 2014 s. 35 p. 20.

⁴⁰ Med ”utomstående” menas personer som saknar ägande i fastigheten.

5. Analys av rättsläget i förhållande till makars ägande

5.1. Det oklara rättsläget

Även om ovanstående rättsfall och doktrin har förtydligat relationen mellan samägande och tillbehörsreglerna i 2 kap. JB finns det ett förhållande som fortfarande är obehandlat och av intresse för uppsatsen. Detta består av att det inte finns tydliga regler för vad som sker med lös egendom som ägs av två makar och installeras i en enskilt ägd fastighet. Detta trots att jordabalkens förarbeten understryker ett behov av tydliga gränser mellan fast och lös egendom.⁴¹

Många omständigheter som är av vikt för bedömningen har ännu inte bemötts av HD. Trots detta torde det att med hjälp av ovan redogjorda regler analysera gällande rätts relation till det osäkra rättsläget.

För att illustrera den rättsliga problematik och det oklara rättsläget analysen riktar sig mot kan följande exempel användas.⁴²

Exempel på situation som omfattas av det oklara rättsläget:

A och B är gifta. A är den enda ägaren till mark med en sommarstuga på som är enskild egendom.

A väljer sedan tillsammans med B att köpa och installera en ny spis, frys, kyl och diskmaskin (som alltså utgör samägd egendom) till sommarstugan för stadigvarande bruk. I exemplet är utgångspunkten att både A och B kommer använda sig av de installerade vitvarorna och att sommarstugan i praktiken nyttjas som om den utgjorde samägd egendom.

Då A inte är ensam ägare till dessa vitvaror hade man vid en första anblick kunnat se det som att det inte var ägaren till fastigheten som tillfört objekten vilket alltså skulle aktualisera regeln i 2:4 JB. Det är dock inte heller orimligt att As delägande skulle räcka för att objekten ska omvandlas till tillbehör och att hänsyn tas till huvudregeln i 2:2 JB, det vill säga att vad som framstår som en del av fastigheten också ska vara det.

⁴¹ Prop. 1966:24 s. 56.

⁴² Därtill vill jag även hänvisa till figur 1. Den aktuella problematiken rör omvandlingen enligt 2:2 JB och p. 4 i tillhörande lista.

Nedan kommer jag att analysera vad de redovisade rättsreglerna bör innebära för det ovanstående exemplet. Vitvarorna bör med andra ord betraktas som byggnadstillbehör till As sommarstuga eller om de fortsatt ska utgöra samägd lös egendom. Beroende på utfallet blir skillnaden framför allt huruvida dessa ska ingå i en potentiell bodelning mellan makarna eller inte.

5.2. Gällande rätt i relation till det oklara rättsläget

5.2.1. Rätt typ av objekt

Till att börja med kan man konstatera att de absolut flesta vitvaror som byts eller nyinstalleras i byggnader är sådana objekt som kan utgöra byggnadstillbehör med tanke på bestämmelsen i 2:2 JB. Därtill finns det enligt gällande rätt stort utrymme även för att mycket exklusiva eller speciella artiklar kan och ska utgöra tillbehör med tanke på att byggnadens inredningsstandard ska beaktas. Alltså kan ett hus med "högre inredningsstandard" kan ha mer specifika tillbehör även om de generellt sett inte kan betraktas som typiska inredningsdetaljer.⁴³

5.2.2. Rekvisitet försett för stadigvarande bruk

Det framstår inte heller som en svårbedömd fråga i exemplet huruvida sommarstugan ska anses vara försedd med dessa objekt. Detta är dock under förutsättning att vitvarorna installerats så att de stadigvarande kan brukas på normalt sätt vilket som huvudregel gäller de flesta vitvaror.

Därav verkar det inte i den första kategorin av rekvisit⁴⁴ för omvandling av objekt till tillbehör uppkomma komplicerade fall och den övervägande majoriteten av vitvaror eller liknande inredningsdetaljer bör till sin natur kunna utgöra byggnadstillbehör.

5.2.3. Syftet bakom reglerna

För att sedan återkoppla till syftet med tillbehörsreglerna är en stor del av detta att det ska vara förutsägbart vad som utgör fast respektive lös egendom, mycket på grund av fast egendoms centrala roll vid kreditgivning och exekutiva försäljningar. Detta i sig är något som talar för att samägda objekt som de i exemplet efter installation i en enskilt ägd byggnad ska betraktas som ett byggnadstillbehör och inte längre borde kunna separeras.

⁴³ Jfr. formuleringen i NJA 1996 s. 139.

⁴⁴ Jfr. p. 1 och 2 i den summerande listan under 3.2.

En annan omständighet värd att beakta är att utomståendes⁴⁵ rättigheter i övrigt, exempelvis äganderättsförbehåll, beträffande vitvarorna i exemplet inte har någon effekt på huruvida objekten ska omvandlas eller ej. Att lagstiftaren på detta sätt bortser från utomståendes intressen kan i min mening tala för att vitvarorna ska betraktas som byggnadstillbehör. Det vill säga att samägandet likt ett äganderättsförbehåll ska lämnas utan hänsenande.

Dock måste dessa argument vägas mot den inkongruenta ägarbilden för objekten och fastigheten likt vad HD gjorde i NJA 2014 s. 35 i enlighet med 2:4 JB. En sådan avvägning talar i sin tur för att objekten fortsatt bör vara lös egendom då det i min mening framstår som alltför drastiskt att i bedömningen tillmäta ett äganderättsförbehåll samma betydelse som samägande.

5.2.4. Intresseteorin och den första undantagsregeln i 2:4 första meningen JB

Den bedömning som ska göras i exemplet när det gäller undantagen i 2:4 JB och den andra kategorin av rekvisit⁴⁶ för omvandling är mindre förutsägbar än i den första kategorin av rekvisit. Detta grundar sig som sagt i att saken inte tidigare varit uppe för bedömning i HD och ej heller bemötts i förarbetena.

Det första undantaget i 2:4 första meningen JB innebär som sagt att om någon annan än fastighetsägaren tillfört ett objekt som i sig kan utgöra ett tillbehör ska detta fortsatt utgöra lös egendom. Som ovan konstaterat är dock prövningen av för vems räkning tillförandet skett inte helt utredd även om det finns vägledning att hämta framför i praxis och förarbetena.

Till att börja med vill jag poängtera att det fiktiva exemplet med sommarstugan bygger på att vitvarorna införskaffats gemensamt. Med detta menar jag att de införskaffats och finansierats gemensamt av båda makar och att det är klarlagt att de samstämmt beslutat att tillföra dessa till den ena makens byggnad. Något som i sådana fall blir problematiskt är att avgöra för vems räkning objekten anskaffats, särskilt om båda makarna använder sommarstugan.

Den tidigare nämnda, alternativa, tolkningen av intresseteorin innebär att man enbart ser till vem som använder objektet efter att det installerats. I ljuset av NJA 2015 s. 961 anser jag att

⁴⁵ Med detta menas "andra än makar".

⁴⁶ Jfr. p. 4 i den summerande listan under 3.2.

detta utgör en alltför grund modell för att avgöra vem det är som tillfört ett objekt.⁴⁷ Därav framstår det som lämpligast att likt HD pröva för vems räkning objektet tillförts enligt den modell som uppställts i NJA 2015 s. 961. Den lista på omständigheter som jag tidigare summerat under 3.2 framstår dock som ett mycket trubbigt verktyg att tillämpa på mitt exempel. De omständigheter vilka särskilt utpekades i rättsfallet som beaktansvärda var:

1. vem som fattat beslutet att objektet ska tillföras
2. vem som burit kostnaderna för objektet,
3. vem som har nytta av objektet,
4. vem som ansvarar för objektets drift och underhåll,
5. vem som är avsedd som ägare till objektet

Som sagt är den situation jag är intresserad av en där båda makarna valt att installera och köpa vitvarorna tillsammans, nyttjar dem gemensamt och därtill ansvarar för både drift och underhåll tillsammans. Med andra ord ger de första tre bedömningspunkterna väldigt lite, om ens någon, vägledning i bedömningen av vem som tillfört objekten. När det sedan gäller den fjärde uppräknade omständigheten kan den ge viss vägledning och de uppräknade omständigheterna är inte heller uttömmande och helheten måste beaktas.

Mot bakgrund av detta kan man fråga sig vem den avsedda ägaren är. Särskilt bör man i denna fråga beakta det faktum att sommarstugan vari objekten installerats utgör As enskilda egendom vilket B måste antas känna till. Att den fasta egendomen är undantagen den ena makens ägande bör tala för att A ska anses vara den avsedda ägaren och därav vara tillförare enligt intresseteorin, men det är inte heller helt klarlagt. Det framstår som troligt att B vid inköpet av egendomen inte själv har avsett att överlåta äganderätten till objektet genom installation i sommarstugan.

5.2.5. Ytterligare vägledning från rättsfall

Något som HD använt i praxis för att underlätta i svåra situationer som rör samägd egendom och tillbehörsreglerna är presumtioner. Det är dock viktigt att poängtera att dessa presumtioner hittills bara använts när det gäller samägande till den fasta egendomen och enskilt ägande till objektet som tillförs. Med andra ord är det inte helt säkert hur mycket ledning som kan hämtas genom analogier från dessa rättsfall. Likväl är rättsläget i princip det spegelvända i den

⁴⁷ Jfr. avsnitt 3.5.

bemärkelse att samägande finns i det tillförda objektet istället för den fasta egendomen och viss vägledning när det gäller intresseavvägningarna i dessa fall bör således gå att hämta.

I NJA 2014 s. 35 använde HD en presumtion för att en delägare till en fastighet som enskilt tillfört ett objekt också har gjort detta för de andra ägarnas räkning. Detta då de antas ha ett gemensamt intresse i tillförandet och med hänsyn till huvudregeln att det som verkar vara fast egendom också ska vara det. Alltså har man i detta fall, när tillföraren också är delägare till fastigheten, en tydlig presumtion för vad som ska ske med det lösa objektet som kan anses vara till nackdel för den tillförande parten vilket skulle vara B i det fiktiva exemplet.

Presumtionen måste dock läsas tillsammans med NJA 1984 s. 562 där det framgår att omvandling till tillbehör som regel ej ska ske om någon utomstående⁴⁸ tillför ett objekt tillsammans med en fastighetsägare.

I rättsfallet från 1984 var omständigheterna något annorlunda än i det fiktiva exemplet. Det rörde sig då om en fastighet som en make ägde tillsammans med ett byggbolag som han tillsammans med sin hustru hade ett samägt hus på. Alltså är skillnaden dels att fastigheten hade en tredje part som delägare, dels att det tillförda objektet var en hel byggnad som inte kunnat utgöra ett byggnadstillbehör.

I det fiktiva exemplet är det som sagt båda makarna som är ägare till objekten och enbart en make som äger byggnaden, i rättsfallet däremot fanns det en tredje part vilket eventuellt kan ha påverkat HD:s bedömning.

Exakt vad detta innebär för den vägledning som går att hämta till i det fiktiva exemplet är svårt att säga, men HD:s slutsats talar absolut för att objektet inte ska omvandlas till ett byggnadstillbehör utan även i fortsättningen utgöra lös egendom.

Med andra ord kan man tolka de två fallen på så sätt att det som utgångspunkt finns en presumtion för omvandling men att denna kan brytas om en delägare till objektet helt saknar ägande i fastigheten. Detta skulle då i det fiktiva scenariot innebära att de tillförda objekten

⁴⁸ Jfr. formuleringen i NJA 2014 s. 35, "utomstående personer" i denna kontext bör i min mening tolkas som "personer som saknar ägande i fastigheten".

inte ska omvandlas till tillbehör.⁴⁹ Slutsatsen summerades väl av HD i punkt 20 i domskälen till NJA 2014 s. 35:

“När föremålet tillförs fastigheten av en delägare⁵⁰ och en eller flera utomstående personer bör i regel inkongruensen medföra att föremålet betraktas som tillfört av annan än fastighetsägaren och därför fortfarande utgör lös egendom (jfr NJA 1984 s. 562)”

5.2.6. Undantag - gåvoavsikt

De indicier som pekar mot att objekten i exemplet inte utgör byggnadstillbehör kan dock inte lämnas utan att kommentera NJA 1986 s. 513 där HD presumerade en gåvoavsikt från en sambo till en annan. Som jag redogjort för under 3.2 bygger denna presumtion på att den partner som installerat objekten gjort detta helt utan att framställa några betalningskrav eller liknande vid installationen. Det är emellertid vanskligt att dra en parallell från rättsfallet till mitt fiktiva exempel då rättsfallet rörde egendom som på grund av sin natur hade varit mycket svår att separera även om det inte rört sig om gåvor vilket verkar ha spelat roll för HD:s bedömning.⁵¹

5.2.7. Summering

För att summera vad gällande rätt innebär för det fiktiva exemplet finns det omständigheter som talar både för och mot att objekten ska omvandlas till byggnadstillbehör.

Det främsta argumentet mot att de tillförda objekten ska utgöra tillbehör och att undantaget i 2:4 JB ska tillämpas är NJA 1984 s. 562. I rättsfallet framgår det nämligen att utomståendes ägande som regel ska ha som effekt att lös egendom inte ska omvandlas till tillbehör vid installation.

De främsta argumenten för att de installerade vitvarorna ska betraktas som tillbehör är däremot:

1. Det grundläggande syftet med tillbehörsreglerna, att vad som verkar utgöra ett tillbehör till en byggnad faktiskt ska utgöra ett tillbehör.
2. Tillämpningen av intresseteorin som utvecklats i praxis vilken rimligen bör innebära att installationen i vad makarna båda måste veta utgör den ena makens enskilda egendom talar för att det var för As räkning som objekten installerats.

⁴⁹ NJA 2014 s. 35 p. 20.

⁵⁰ Detta tolkas som ”delägare till fastigheten”.

⁵¹ NJA 1986 s. 513 på s. 518.

3. Eventuellt, men troligtvis inte, att objekten ska presumeras utgöra gåvor till A likt i NJA 1986 s. 513.

6. Slutsats

Argumenten för att omvandling enligt huvudregeln i 2:2 JB ska ske i exemplet framstår som förhållandevis splittrade och osäkra. Däremot framstår argumentet för att undantaget i 2:4 JB ska tillämpas som mindre oklart med tanke på NJA 1984 s. 513 och senare praxis.⁵² På grund av detta är min bedömning att samägd lös egendom vid installation i den ena makens enskilt ägda fasta egendom fortsatt ska utgöra lös egendom på grund av undantaget i 2:4 JB. Detta innebär i förlängningen att dessa objekt ingår i det gemensamma giftorättsgodset och ska delas upp på lotter enligt reglerna om äktenskapsskillnad i ÄktB i stället för att undantas i egenskap av enskild egendom.

Denna slutsats framstår i min mening som rimlig med hänseende till de praktiska effekterna. Att A i exemplet skulle kunna få stora ekonomiska fördelar jämfört med B vid en bodelning hade kunnat öppna för otillbörlig utnyttjande av den andra makens kunskaper om tillbehörsreglerna. Detta också i ljuset av att bodelningar ofta kan innefatta stora konflikter och att vitvaror som de ovan nämnda sammanlagt kan vara mycket värdefulla.

Dock kan det knappast anses rimligt att de regler som skiljer fast och lös egendom åt är så pass oklar att den enda vägledningen som går att finna enbart ger en fingervisning av vad gällande rätt troligen är. Särskilt gäller detta med tanke på den stora mängd äktenskapsförord som registreras varje år och att gränsen mellan fast och lös egendom också påverkar vad som utgör enskild egendom respektive giftorättsgods.

⁵² Framför allt NJA 2014 s. 35.

Källförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1966:24 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om nåd som är fast egendom; given Stockholms slott den 11 januari 1966.

Rättsfall

NJA 1984 s. 562.

NJA 1986 s. 513.

NJA 2002 s. 561.

NJA 1996 s. 139.

NJA 1997 s. 699.

NJA 2014 s. 35.

Litteraturförteckning

Bernitz, Ulf (2020), 'Introduktion', i: Bernitz, Ulf, Carlsson, Mia et. al., *Finna rätt: juristens källmaterial och arbetsmetoder*, 15 uppl., Norstedts juridik, Stockholm.

Brattström, Margareta (1999), 'Fastighetstillbehör och familjeförhållanden', i: Brattström och Möller (red.), *Fastighetstillbehör, en antologi*. Institutet för fastighetsrättslig forskning och Iustus Förlag AB, Uppsala.

Herre, Johnny & O. Johansson, Svante (2020), 'Svensk rättspraxis: Avtals- och obligationsrätt 2005–2019, Om förmögenhetsrättsliga förpliktelsers uppkomst, innehåll och utveckling.' *SVJT* s. 894.

K Beckman, Lars & Bäärnhielm, Mauritz et. al. (2019), *Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar*. Version 2B, Norstedts juridik.

Millqvist, Göran (2021), *Sakrättens grunder, En lärobok i sakrättens grundläggande frågeställningar avseende lös egendom*, 9 uppl., Norstedts juridik.

Möller, Mikael (2002), 'Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag', i: Brattström, Margareta & Möller Mikael (redaktionskommitté), *Fastighetsrättsliga studier, till minnet av Sten Hillert*. Författarna och Iustus Förlag AB.

Olsen, Lena (2004), 'Rättsvetenskapliga perspektiv.' SVJT s. 105.

Teleman, Örjan (2022), *Bodelning enligt äktenskapsbalken*, 7 uppl., Norstedts juridik.

Tottie, Lars & Teleman, Örjan (2020), *Äktenskapsbalken, En kommentar*, Version 4, Norstedts juridik.

Victorin, Anders & Hager, Richard (2019), *Allmän fastighetsrätt, Fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, 8 uppl., författarna och Iustus Förlag AB, Uppsala.