

Målnummer: T3088-05 **Avdelning:** 2

Domsnummer:

Avgörandedatum: 2007-10-09

Rubrik: En hyresgäst har överlåtit lösören till fastighetsägaren men behållit besittningen till egendomen. Fastighetsägaren har ansetts skyddad mot hyresgästens konkursborgenärer redan genom avtalet, eftersom lösörena genom avtalet blivit tillbehör till hans fasta egendom.

Lagrum:

- 2 kap. 3 § och 4 § jordabalken (1970:994)
- 1 § lösöreköplagen (1845:50 s. 1)

Rättsfall:

- NJA 1987 s. 3
- NJA 1998 s. 545
- NJA 2007 s. 413

REFERAT

Borås tingsrätt

F. & G. i Borås AB:s konkursbo (konkursboet) förde efter stämning å Arkmek AB (Arkmek) och HB Bulten 1 (Bulten) vid Borås tingsrätt den talan som framgår av tingsrättens dom.

Tingsrätten (rådmännen Lars Arvidsson och Eva Olsson samt tingsfiskalen Daniel Ullsten) anförde i dom den 13 september 2004, såvitt angick själva saken:

Bakgrund

Arkmek är moderbolag i en koncern. Bolaget äger bl.a. samtliga aktier i F. & G. i Borås AB. Sistnämnda bolag och ett annat av Arkmeks dotterbolag, Arkfast, är vidare bolagsmän i HB Bulten 1. Bulten ägde den fastighet, vid Verkstadsgatan i Borås, i vilken F. & G. bedrev verksamhet. Genom ett köpeavtal daterat den 29 juli 2001 överlät F. & G. bl.a. tre maskiner, en Korea A 25/30 bäddfräs, en VQC Mazak 30/50 B och en Mazak H 630 fleroperationsmaskin, till Arkmek för en köpeskillning om 1 150 000 kr exklusive mervärdesskatt. Överlåtelsen bokfördes hos bolaget och köpeskillingen synes ha reglerats kort därefter. Samma dag, dvs. den 29 juni 2001 överlät Arkmek maskinerna vidare till Bulten. F. & G. försattes i konkurs vid Borås tingsrätt den 9 november 2001. Maskinerna fanns vid detta tillfälle i de av Bulten ägda lokalerna vid Verkstadsgatan i Borås. Konkursboet träffade ett hyresavtal med Arkmek omfattande bl.a. de tre maskinerna och fortsatte att driva verksamheten vidare i samma lokaler. Konkursboet väckte därefter talan mot Bulten och Arkmek angående bättre rätt till bl.a. de tre nu aktuella maskinerna och yrkade att de skulle beläggas med kvarstad. Tingsrätten beslutade den 20 december 2001 att belägga maskinerna med kvarstad. Avtal har därefter träffats mellan konkursboet å ena sidan och Arkmek och Bulten å andra sidan, innebärande att maskinerna såldes och att köpeskillingen sattes in på ett särskilt konto som vinnande part skall få förfoga över när frågan om bättre rätt avgjorts av tingsrätten. Tingsrätten har därefter hävt kvarstaden på maskinerna, vilka numera överlåtits till tredje part.

Yrkanden m.m.

Konkursboet har yrkat att tingsrätten skall fastställa att konkursboet har bättre

rätt än Arkmek och Bulten till en Korea A 25/30 bäddfräs, en VQC Mazak 30/50 B och en Mazak H 630 fleroperationsmaskin. - - -.

Arkmek och Bulten har i första hand yrkat att käromålet skall avvisas och i andra hand bestritt käromålet. - - -.

Som grund för avvisningsyrkandet har Arkmek och Bulten bl.a. anfört följande. Konkursboet har haft kvar rådigheten över och besittningen till maskinerna. Under sådana förhållanden är det inte möjligt att hävda att förfångsrekvisitet i 13 kap. 2 § RB är uppfyllt. I stället är kändanden hänvisad till att i konkursen bevaka den besittning som han påstår sig ha. I beslut den 16 januari 2002 lämnade tingsrätten avvisningsyrkandet utan bifall och anförde att målet gäller yrkande om fastställande av att kändanden har bättre rätt till vissa maskiner och att ovisshet härvidlag måste anses vara till förfång för kändanden varför fastställelsetalan är tillåten.

Konkursboet har som grund för sin talan anfört följande.

Varken Arkmek eller Bulten har gjort ett sakrättsligt giltigt förvärv av maskinerna, varför konkursboet har bättre rätt till dem. De maskiner som Arkmek och senare Bulten förvärvade var lös egendom. För att sakrättsligt skydd mot säljarens borgenärer skall inträda krävs tradition av egendom eller ett särskilt förfarande enligt lösöreköpslagen. Maskinerna fanns vid tidpunkten för konkursutbrottet och vid ansökan om stämning fortfarande kvar i de lokaler som konkursboet hyrde och använde för sin verksamhet. Konkursboet har genom hyresavtal med Arkmek behållit rådigheten över maskinerna. Någon tradition har inte skett och inte heller har lösöreköpslagens bestämmelser följts. Det förhållande att Arkmek i sin tur överlätit maskinerna till Bulten medför inte att ett sakrättsligt giltigt förvärv har skett vare sig av Arkmek eller av Bulten.

Arkmek och Bulten har till stöd för sin talan anfört följande.

Arkmek och Bulten vidhåller att kravet på förfång som uppställs i 13 kap. 2 § RB inte uppfyllts och att käromålet därför skall avvisas i sin helhet. - Bulten var ensam ägare till maskinerna, såväl vid konkursutbrottet som vid tidpunkten för stämningsansökan. Arkmek har inte gjort gällande någon rätt till maskinerna efter överlåtelsen till Bulten. Talan mot Arkmek bör därför avvisas eller i vart fall ogillas då den uppenbart saknar grund. Huruvida Arkmeks förvärv, i viss mån eller i sin helhet varit sakrättsligt giltigt eller inte är inte relevant i målet. Varken kändanden eller svarandena kan anses ha bättre rätt till egendomen eftersom den har sålts till tredje man, och ett bifall till kändandens yrkande skulle leda till en orimlig situation i förhållande till de nuvarande ägarna av maskinerna. Egendomen såldes dessutom genom att företrädare för Arkmek och Bulten tvingades acceptera konkursboets försäljning under hot om kapitalförlust. Käromålet är därför uppenbart oggrundat.

Som grund för att ett sakrättsligt skyddat förvärv har skett åberopar svarandena i första hand följande. De maskiner som överlåtits utgör industritillbehör enligt 2 kap. 3 § JB. När Bulten, som var ägare till fastigheten, förvärvade maskinerna den 29 juni 2001 blev de fast egendom. Tillbehörspresumtionen avseende industritillbehör gäller eftersom maskinerna ostridigt kommit i samme ägares hand. Visserligen har maskinerna inte tillförts fastigheten av ägaren till fastigheten men genom att Bulten förvärvat dem har de och fastigheten kommit i samma ägares hand. Någon anteckning om att egendomen inte skall tillhöra fastigheten har inte skett i fastighetsregistret. Köpare av fast egendom får sakrättsligt skydd för sitt förvärv redan genom köpeavtalet. Krav på tradition eller att överlåtaren förlorar rådigheten föreligger således inte. Bulten har således vunnit sakrättsligt skydd genom köpeavtalet. De särskilda sakrätter som belastar ett föremål när det är lös egendom upphör att gälla på egendomen blir fastighetstillbehör. Lösöreköpslagen är inte tillämplig på egendom som blir tillbehör till fast egendom genom avtalet och således vinner sakrättsligt skydd. I andra hand är grunden för att ett

sakrättsligt skyddat förvärv har skett att konkursboet har hyrt maskinerna av ägaren och har därigenom accepterat såväl äganderätt som sakrättsligt skydd och gjort ett åtagande att återlämna egendomen. Av hyresavtalet och allmänna regler följer att den som hyrt lös egendom är skyldig att, under skadeståndsansvar, återlämna densamma när hyresavtalet upphör. Konkursboet har därigenom åtagit sig att återlämna maskinerna till svaranden. Svarandena noterar vidare att hyresavtalet har upphört och att det är konkursboet som har sagt upp avtalet.

Konkursboet har genmält följande.

Ovisshet råder om huruvida Arkmek eller konkursboet har bättre rätt till maskinerna. Om talan mot Bulten vinner bifall är det i konkursboets intresse att få fastställt att konkursboet har bättre rätt till egendomen än Arkmek. Yrkandet om bättre rätt är riktat mot svarandebolagen och framställt med utgångspunkt från förhållandena den dag talan väcktes. Det vitsordas att samtliga maskiner har sålts efter avtal mellan parterna, men käranden anser att påståendet om tvång eller hot är befängd. Den omständigheten att maskinerna är sålda hindrar inte att konkursboet kan få bifall till sin talan. Konkursboet har aldrig påstått sig ha bättre rätt till maskinerna än de nuvarande ägarna. Utgången av målet har självfallet fortfarande betydelse för vem som slutligen skall förfoga över det som trätt i maskinernas ställe, nämligen köpeskillingen.

Det vitsordas att de aktuella maskinerna är av sådant slag att de kan utgöra industritillbehör. Den omständigheten att Arkmek överlätit egendomen till Bulten som var ägare till fastigheten där egendomen fanns har dock inte inneburit att Bulten har gjort ett sakrättsligt skyddat förvärv. JB:s regler om industritillbehör avser säkerhetsrätter, dvs. vad som skall ingå i underlaget för företagshypotek respektive panträtt i fast egendom. De aktuella reglerna reglerar således förhållandet mellan gäldenär och borgenär och inte förhållandet mellan köpare och säljare. Vid bedömningen av om ett sakrättsligt giltigt förvärv har skett saknar det betydelse om maskinerna är industritillbehör eller lös egendom. För att ett giltigt förvärv skall komma till stånd hade det, i det nu aktuella fallet, krävts ett förfarande enligt lösöreköpslagen. Konkursboet anser vidare att hänsyn skall tas till förhållandena vid försäljningen och inte till vilka förändringar som skett beträffande egendomen efter denna tidpunkt. - Hyresavtalet omfattade hyra av tjänster och maskiner till ett belopp om 180 000 kr, i ett för allt. Avtalet träffades innan konkursförvaltaren tagit ställning till frågan om bättre rätt. Med den kunskap som finns idag skulle bolaget inte ha erlagt hyra. Betalningen kan inte tas till intäkt för att konkursboet accepterat att Arkmek eller Bulten var rättmätiga ägare till maskinerna. Det är också märkligt att Arkmek hyrt ut maskiner som, enligt Arkmek och Bultens uppfattning, tillhörde Bulten. Hyresavtalet har inte sagts upp av konkursboet på det sätt som svarandena påstått.

Domskaäl

Tingsrätten har i beslut den 16 januari 2002, som fastställts av hovrätten den 30 januari 2002, tagit ställning till svarandens yrkande om avvisning jämlikt 13 kap. 2 § RB. Det har i målet inte framkommit något som ger tingsrätten anledning att nu göra en annan bedömning. Svarandenas yrkande om avvisning skall således ogillas.

Arkmek har också yrkat att konkursboets talan mot Arkmek skall avvisas eller ogillas på grund av att Arkmek inte gör gällande bättre rätt till maskinerna varför talan inte kan föras mot Arkmek. Tingsrätten konstaterar att Arkmek inte uttryckligen medgivit att konkursboet skall förklaras ha bättre rätt till egendomen och att de, åtminstone tidigare, har bestritt käromålet. Ovisshet om rättsförhållandet måste därmed anses föreligga. Att Arkmek inte själv gör gällande bättre rätt till maskinerna hindrar inte att tingsrätten prövar vilket av konkursboet och Arkmek som har rätt till maskinerna.

Arkmek och Bulten har vidare påpekat att maskinerna numera förvärvats av

och traderats till tredje man. Överlåtelsen har skett i enlighet med ett avtal mellan parterna och köpeskillingen har deponerats på ett särskilt konkursboets tillhörigt konto. Konkursboet kan föra talan mot var och en som bestrider dess äganderätt och för det fall att dess yrkande vinner framgång mot en motpart är därmed inte avgjort mer än konkursboets rätt i förhållande till denna motpart. Tingsrätten finner därför att det faktum att maskinerna numera överlåtits inte utgör hinder för tingsrätten att fastställa vem av parterna som har bättre rätt till egendomen. Tingsrätten finner inte heller att omständigheten utgör grund för ett ogillande av konkursboets yrkande om bättre rätt eftersom en tredje persons eventuella rätt till egendomen inte direkt påverkar det förhållande mellan parterna som nu skall fastställas.

Tingsrätten har därefter att ta ställning till frågan om de förvärv som Arkmek och Bulten har gjort har vunnit sakrättsligt skydd mot F. & G:s konkursborgenärer eller inte. För att frågan om vem av parterna som har bättre rätt till de aktuella maskinerna skall aktualiseras krävs att de förvärv som har skett är obligationsrättsligt giltiga. Tingsrätten konstaterar därför inledningsvis att den obligationsrättsliga giltigheten av Arkmeks och Bultens förvärv inte har ifrågasatts i målet och att några omständigheter som talar emot att förvärven skulle vara giltiga inte heller har åberopats av parterna. Det får därmed anses klarlagt att såväl Arkmek som Bulten har gjort obligationsrättsligt giltiga förvärv av maskinerna.

De moment som krävs för att ett sakrättsligt skyddat förvärv skall uppnås är olika för olika egendomslag. Det är därför av betydelse att fastställa huruvida maskinerna är att se som lös eller fast egendom. Det står klart att maskinerna är sådana som anges i 2 kap. 3 § JB och att de tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Det är vidare klarlagt att de tillförts av annan än fastighetsägaren. Enligt JB 2 kap. 4 § hör egendom som tillförs av annan än fastighetsägaren inte till fastigheten, om inte egendomen och fastigheten kommer i samma ägares hand. När Arkmek förvärvade maskinerna utgjorde de således lös egendom.

Av entydig praxis framgår att ett sakrättsligt skyddat förvärv av lösöre kräver att traditionsprincipen uppfylls eller, för det fall lösöret kvarblir i säljarens besittning, lösöreköpslagen följs. När Arkmek förvärvade maskinerna från F. & G. utgjorde de lösöre. Eftersom varken någon besittningsöverföring eller någon registrering i enlighet med lösöreköpslagen skedde, har Arkmek aldrig gjort något sakrättsligt skyddat förvärv av maskinerna.

Arkmek har i andra hand åberopat att konkursboet genom hyresavtalet har accepterat Arkmeks äganderätt och sakrättsliga skydd samt åtagit sig en förpliktelse att återlämna egendomen. Konkursboet hade, för det fall de inte hade hyrt egendomen av svarandena, förlorat rådigheten över egendomen och därmed riskerat att Arkmeks eller Bultens förvärv på denna grund blev sakrättsligt skyddat. Det har således varit angeläget för konkursboet att bibehålla rådigheten över maskinerna. Något utrymme för att tillmäta hyresavtalet betydelse såsom ett accepterande från konkursboets sida av ett sakrättsligt skydd för Arkmek föreligger inte. Att konkursboet måhända genom att inte återlämna egendomen gör sig skyldig till brott mot hyresavtalet som kan leda till skadeståndsskyldighet är en fråga som saknar relevans för frågan om bättre rätt till maskinerna. Att konkursboet, såsom Arkmek påstått, har sagt upp hyresavtalet är inte visat i målet. Inte heller kan överlåtelsen till tredje person medföra att Arkmeks förvärv vinner sakrättsligt skydd eftersom Arkmek då inte har haft egendomen i sin besittning och överlåtelsen skett till följd av en överenskommelse mellan parterna sedan tvist uppstått. I förhållande till Arkmek skall därför konkursboet förklaras äga bättre rätt till maskinerna i fråga.

Genom Arkmeks överlåtelse av maskinerna till Bulten aktualiseras återigen frågan om vilket egendomslag maskinerna tillhör. Före Bultens förvärv var maskinerna lösöre. I och med Bultens förvärv blev dock maskinerna, i enlighet

med 2 kap. 3 § och 4 § JB, tillhör till fast egendom. Att överlåtelse av fast egendom vinner sakrättsligt skydd redan genom avtalet och att något krav på tradition inte uppställs får anses väl förankrat i svensk rätt. Tingsrätten noterar dock att egendomen när Bulten förvärvade den utgjorde lösöre och att lösöret först i det ögonblick som förvärvet skedde ändrade karaktär för att därefter utgöra tillhör till fast egendom. Någon direkt vägledning beträffande vilket moment i överlåtelsen som skall tillmätas betydelse för att sakrättsligt skydd skall uppkomma för lösöre som genom överlåtelsen blir tillhör till fast egendom, kan inte hämtas ur lagstiftning eller praxis.

I doktrinen har anförts att registrering enligt lösöreköpslagen inte längre är möjlig sedan sålt lösöre blivit köparens fasta egendom eller fasta sak (Torgny Håstad, Sakrätt till lös egendom, Stockholm 2001 s. 219). I rättsfallet NJA 1952 s. 407 prövade HD frågan om sakrättsligt skydd vid köp av byggnad på annans mark. HD konstaterade här att lösöreköpsförordningen inte var tillämplig på köp av byggnad på annans grund och att köparen, oavsett om byggnaden tillsvidare kvarblir i säljarens besittning, redan genom avtalet erhåller en sakrättsligt skyddad rättighet till byggnaden. Tingsrätten finner att det inte har funnits någon möjlighet för Bulten att registrera överlåtelsen enligt lösöreköpslagen.

Någon inskränkning i F. & G:s rådighet över maskinerna har inte skett. Bulten har därför inte uppfyllt de krav som traditionsprincipen uppställer vid förvärv av lösöre.

Kärandens påståenden att Bulten inte har uppfyllt de krav som traditionsprincipen eller lösöreköpslagen ställer är således korrekta.

Det ligger i denna situation nära till hands att låta avtalsslutet få betydelse som det sakrättsligt skyddande momentet vid denna typ av förvärv. Det kan dock diskuteras om det är motiverat att uppställa krav på ytterligare moment för att sakrättsligt skydd skall uppnås. För att ytterligare tydliggöra att maskinerna lämnat säljarens egendomssfär skulle här kunna krävas att köparen flyttar egendomen eller på annat sätt avskär säljarens rådighet över denna. När nu aktuellt slag av lös egendom förvärvas av fastighetsägaren blir den definitionsmässigt fast egendom. Att som avgörande moment för att uppnå sakrättsligt skydd upprätthålla de krav som ställs vid förvärv av lös egendom, endast av det skälet att egendomen före förvärvet var sådan egendom skulle gå emot vad som i övrigt gäller vid överlåtelse av fast egendom. Det skulle också innebära att den förste förvärvaren kommer att hamna i en sämre situation än senare förvärvare. Om hela fastigheten överläts vidare ingår maskinerna som tillhör till denna. Sakrättsligt skydd uppträder då för den nye förvärvaren redan vid avtalet och förvärvaren kan fortsätta hyra ut fastigheten till den som ursprungligen ägde maskinerna. Att uppställa ett krav på att traditionsprincipen följs för att uppnå sakrättsligt skydd är därför enligt tingsrättens mening inte rimligt. Tingsrätten finner på anförda grunder att vid köp av lösöre som genom köpet blir tillhör till köparens fasta egendom bör förvärvaren vinna sakrättsligt skydd redan genom avtalet. Bulten har således genom avtalet den 29 juni 2001 gjort ett sakrättsligt skyddat förvärv av de i målet aktuella maskinerna. Konkursboets talan gentemot Bulten skall därför ogillas.

Domslut

1. Tingsrätten ogillar det av Arkmek AB och HB Bulten 1 framställda avvisningsyrkandet.
2. Tingsrätten fastställer att F. & G. i Borås AB:s konkursbo har bättre rätt än Arkmek AB till en Korea A 25/30 bäddfräs, en VQC Mazak 30/ 50 B och en Mazak H 630 fleroperationsmaskin.
3. Tingsrätten ogillar F & G. i Borås AB:s konkursbos yrkande om fastställelse av att konkursboet har bättre rätt än HB Bulten 1 till en Korea A 25/30

bäddfräs, en VQC Mazak 30/50 B och en Mazak H 630 fleroperationsmaskin.

Hovrätten för Västra Sverige

Arkmek och konkursboet överklagade i hovrätten för Västra Sverige.

Arkmek yrkade i själva saken att hovrätten skulle avvisa konkursboets talan eller, i andra hand, fastställa att Arkmek och Bulten gemensamt har bättre rätt än konkursboet till de i målet aktuella maskinerna.

Konkursboet yrkade i själva saken att hovrätten skulle fastställa att konkursboet har bättre rätt än Bulten till de i målet aktuella maskinerna.

Dessa båda parter motsatte sig varandras ändringsyrkanden.

Bulten bestred ändringsyrkandena.

Hovrätten (hovrättslagmannen Ann-Christine Persson, hovrättsrådet Göran Dahlgren samt hovrättsassessorerna Per Renell och Johanna Hagman) anförde i dom den 28 juni 2005 i själva saken:

Hovrättens domskäl

Parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan varefter hovrätten har avgjort målet utan huvudförhandling.

Parterna har åberopat i huvudsak samma grunder och omständigheter som vid tingsrätten. Vad som förekommit i hovrätten föranleder inga andra slutsatser än dem tingsrätten angett. Tingsrättens domslut skall därför fastställas.

Hovrättens domslut

Hovrätten fastställer tingsrättens domslut.

Högsta domstolen

Konkursboet överklagade och yrkade i själva saken att HD, med ändring av hovrättens dom, skulle fastställa att konkursboet har bättre rätt än Bulten till en Korea A bäddfräs, en VQC Mazak 30/50 B och en Mazak H 630 fleroperationsmaskin.

Bulten bestred yrkandet.

Målet avgjordes efter föredragning.

Föredraganden, rev.sekr. Ulrika Kvarnsjö, föreslog i betänkande att HD skulle meddela följande dom:

Domskäl

Bakgrund

(se HD:s domskäl de två första styckena som i allt väsentligt överensstämmer med denna del av betänkandet)

Frågan om åberopande av ny omständighet i HD

Parterna har i HD åberopat samma grunder som vid tingsrätten och i hovrätten. Konkursboet har dessutom anfört bl.a. följande. Förutsättningarna för godtrosvärvid vid köp av lösöre följer av lagen (1986:796) om godtrosvärvid av lösöre. Den sakrättsliga grundprincipen är att godtrosvärvid vid bristande sakrätt inte är möjligt. Arkmek hade inte sakrättsligt skydd vare sig vid överlåtelsen till Bulten eller vid konkursbeslutet. Det saknar därför betydelse om Bulten erhållit borgenärsskydd eller ej eftersom Bulten inte kunnat förvärva

bättre rätt än Arkmek till maskinerna. - I anledning härav har Bulten anfört att konkursboets hänvisning till vad som gäller om godtrosförvärv synes förutsätta att boet nu menar att Arkmek inte har gjort ett obligationsrättsligt giltigt förvärv av maskinerna. Enligt Bulten är detta en ny omständighet som skall avvisas med stöd av 55 kap. 13 § RB. Konkursboet har inte bemött detta påstående.

Vad konkursboet har anfört angående godtrosförvärv innebär inte något annat än att boet i HD anlagt nya rättsliga synpunkter på tidigare åberopade sakförhållanden. Hinder föreligger inte mot att synpunkterna beaktas vid målets avgörande.

Beträffande frågan om Bulten har gjort ett obligationsrättsligt giltigt förvärv kan konstateras att det inte har åberopats några omständigheter som talar emot att vare sig Arkmek eller Bultens förvärv har varit obligationsrättsligt giltiga.

Frågan om sakrättsligt skydd för Bultens förvärv

Egendom delas in i fast och lös egendom. Fast egendom är enligt 1 kap. 1 § JB jord som delas in i fastigheter. I andra kapitlet JB finns regler om fastighetstillbehör som är underkastade samma regler som fast egendom. Av intresse i målet är regleringen i 2 kap. 3 § JB angående s.k. industritillbehör, bl.a. maskiner som tillförts fastigheten för att användas i verksamhet huvudsakligen på denna. Av 2 kap. 4 § JB framgår att en förutsättning för att reglerna om tillbehör skall vara tillämpliga är att fastigheten och tillbehören ägs av samma person. Detta innebär för maskinerna, varom fråga är i målet, att dessa utgjorde lösöre medan de ägdes av F. & G. men blev tillbehör till fast egendom genom Bultens förvärv.

Vid överlåtelse av lösöre, t.ex. maskiner som finns i överlåtarens besittning, uppnås skydd mot säljarens borgenärer antingen genom tradition (besittningsövergång) eller genom registrering enligt lagen (1845:50 s. 1) om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva (lösöreköpslagen). Beträffande fast egendom blir en överlåtelse gällande mot överlåtarens borgenärer i och med överlåtelseavtalet.

Den kritiska tidpunkten för bedömningen av om sakrättsligt skydd har uppkommit är konkursögonblicket (se Hessler, Allmän sakrätt, 1973, s. 73 f. och Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl. 1996, s. 232 f.).

Sedan sålt lösöre blivit tillbehör till köparens fasta egendom eller fasta sak anses att registrering enligt lösöreköpslagen inte längre är möjlig (se Håstad, a.a. s. 219).

Att registrering enligt lösöreköpslagen inte är möjlig har tidigare medfört att det har ansetts att inte heller tradition har kunnat krävas för att sakrättsligt skydd skall uppnås. Ståndpunkten är dock ifrågasatt, och uppfattningen idag torde vara att det inte är givet att traditionsprincipen förutsätter att lösöreköpslagen är tillämplig. (Se Hessler, a.a. s. 242 f. och 250, Håstad, a.a. s. 249, 251 och 264 f. samt jfr NJA 1916 s. 656, NJA 1952 s. 407 och NJA 1987 s. 3. Jfr även den vidsträckt analoga tillämpningen av denuntiationsregeln i 31 § första stycket skuldebrevslagen.)

Det faktum att ett traditionskrav inte kan anses uteslutet av det skälet att lösöreköpslagen inte är tillämplig föranleder frågan om ett sådant krav bör gälla i förevarande fall, trots att traditionen inte kunnat ersättas med registrering enligt lösöreköpslagen och kravet alltså skulle bli absolut och trots att egendomen vid den kritiska tidpunkten var fast egendom.

Fördelarna med ett traditionskrav vore att antedateringar försvåras och att en viss offentlighet åstadkommes. Emellertid blir offentligheten inte alltid effektiv genom ett traditionskrav (se t.ex. HD:s beslut den 7 juni 2007 i mål Ö 5167-06, NJA 2007 s. 413). Vidare finns beträffande många egendomslag, inte bara

fastigheter utan även t.ex. byggnader på annans grund och immaterialrätter, över huvud taget inget krav på sakrättslig fullbordan.

Eftersom ett traditionskrav i det här fallet skulle bli absolut skulle det försvåra många lojala och samhällsnyttiga transaktioner. Ett exempel är det i målet. Ett annat gäller entreprenadavtal, där beställaren inte skulle kunna betala successivt i takt med materialets infogande i byggnaden, medan byggnaden är i entreprenörens besittning, utan att begära bankgaranti eller liknande (se Håstad, a.a. s. 219). Detta, liksom rättssäkerhetssynpunkten att ett traditionskrav i förevarande fall kunde komma som en överraskning (jfr NJA 1979 s. 451), talar mot uppställandet av ett krav på tradition.

Med hänsyn till det anförda får borgenärsskydd anses ha uppkommit genom avtalet.

Konkursboets påstående, att borgenärsskydd skulle saknas därför att den förste förvärvaren Arkmek inte sakrättsligt fullbordat sitt förvärv, lämnas utan avseende. Det är tillräckligt att någon i kedjan av förvärvare skaffat sig sakrättsligt skydd i förhållande till en överlåtares borgenärer.

Domslut

HD fastställer hovrättens domslut.

HD (justitieråden Gertrud Lennander, Dag Victor, Torgny Håstad, referent, Ella Nyström och Per Virdesten) meddelade den 9 oktober 2007 följande dom:

Domskäl

F. & G. i Borås AB (nedan F. & G.) bedrev verksamhet i en fastighet tillhörig HB Bulten 1 (nedan Bulten). I fastigheten fanns bl.a. tre maskiner tillhöriga F. & G.: en Korea A 25/30 bäddfräs, en VQC Mazak 30/ 50 B och en Mazak H 630 fleroperationsmaskin. Dessa överläts den 29 juni 2001 till Arkmek AB, vilket i sin tur samma dag överlät dem till Bulten. F. & G., som fortsatt sin verksamhet i Bultens fastighet, försattes i konkurs den 9 november 2001.

Målet i HD gäller frågan huruvida Bultens förvärv av maskinerna blivit sakrättsligt skyddat gentemot F. & G:s konkursbo.

Parterna har i HD åberopat samma grunder som vid tingsrätten och i hovrätten. Konkursboet har dessutom anført att Bulten inte kan ha bättre rätt mot konkursboet än sin överlåtare Arkmek.

Denna nya rättsliga argumentering - som inte utgör åberopande av en ny omständighet (jfr 55 kap. 13 § RB) - kan lämnas utan avseende, eftersom en förvärvare kan erhålla sakrättsligt skydd mot ett tidigare leda borgenärer, även om ett mellanled inte fått sådant skydd.

Egendom delas in i fast och lös egendom. Fast egendom är enligt 1 kap. 1 § JB jord, som delas in i fastigheter. I 2 kap. JB finns regler om fastighetstillbehör. Dessa är underkastade samma regler som fast egendom. Enligt 3 § om s.k. industritillbehör hör till en fastighet, som är inrättad för industriell verksamhet, bl.a. maskiner som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Om ett föremål tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren, hör enligt 4 § föremålet till fastigheten bara under den förutsättningen att föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand.

De anförda bestämmelserna innebär att de i målet aktuella maskinerna utgjorde lösöre medan de ägdes av F. & G. men blev tillbehör till fast egendom genom Bultens förvärv.

Vid överlåtelse av lösöre som finns i överlåtarens besittning uppnås skydd mot säljarens borgenärer antingen genom tradition (besittningsövergång) eller

genom registrering enligt lagen (1845:50 s. 1) om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva (lösöreköpslagen). Beträffande fast egendom blir en överlåtelse gällande mot överlåtarens borgenärer i och med överlåtelseavtalet.

Den kritiska tidpunkten för bedömningen av om sakrättsligt skydd har uppkommit mot en överlåtarens konkursborgenärer är konkursbeslutet (se Hessler, Allmän sakrätt, 1973 s. 73 f. och Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl. 1996 s. 232 f.).

Eftersom de överlåtna maskinerna hos Bulten blev tillbehör till fast egendom genom avtalet, är utgångspunkten att Bulten fått sakrättsligt skydd redan genom avtalet och att Bulten därför var skyddat mot F. & G:s konkursborgenärer vid tidpunkten för konkursbeslutet.

Frågan är emellertid om förhållandet att maskinerna inför överlåtelsen var lösöre motiverar att sakrättsliga regler om lösöre ändå skall tillämpas i målet.

Eftersom en registrering enligt lösöreköpslagen inte kan göras beträffande fast egendom och inte heller innan överlåtelsen skett och eftersom de nu aktuella maskinerna blev tillbehör till fast egendom omedelbart genom överlåtelsen, skulle en tillämpning i målet av sakrättsliga regler om lösöre innebära att sakrättsligt skydd kunde uppnås endast genom tradition. Ett sådant från lösöreköpslagen fristående traditionskrav har inte ansetts uteslutet i doktrinen och har i praxis godtagits exempelvis vid överlåtelse av en samägares hela andel i lösöre (se Hessler, a.a. s. 242 f. och NJA 1987 s. 3; jfr NJA 1998 s. 545). Uppställandet av ett krav på tradition i den nu aktuella och liknande situationer skulle emellertid i praktiken omöjliggöra genomförandet av kommersiellt skyddsvärda transaktioner (jfr Håstad, a.a. s. 219 rörande entreprenadavtal, prop. 2002/03:49 s. 99 angående upphävandet av 3 a § lösöreköpslagen och av 2 kap. 4 § lagen om företagshypotek samt vidare NJA 1998 s. 545 och HD:s beslut den 7 juni 2007 i mål Ö 5167-06, NJA 2007 s. 413.)

Det finns på grund härav inte skäl att avvika från den nyss angivna utgångspunkten, vilket innebär att Bulten erhållit skydd mot F. & G:s borgenärer redan genom avtalet.

Hovrättens domslut skall därför fastställas.

Domslut

HD fastställer hovrättens domslut.

HD:s dom meddelad: den 9 oktober 2007.

Mål nr: T 3088-05.

Lagrum: 2 kap. 3 och 4 §§ JB samt 1 § lagen (1845:50 s. 1) om handel med lösören, som köparen låter i säljarens vård kvarbliva.

Rättsfall: NJA 1987 s. 3, NJA 1998 s. 545 och NJA 2007 s. 413.

Sökord: Konkurs; Borgenärsskydd; Sakrättsligt skydd; Fastighetstillbehör; Besittningsövergång
