

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 8 april 2021

Mål nr

T 637-20

## **PARTER**

### **Klagande och motpart**

MR

Ombud: Advokat PW

### **Klagande och motpart**

OR

Ombud: Advokat CL och juristen MB

## **SAKEN**

Sammanläggning, fastighetsbestämning och klyvning m.m.

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2020-01-09 i mål F 3459-19

**DOMSLUT**

Högsta domstolen förklarar att den byggnad på fastigheten X 2:18 i Strömstads kommun som kallas Estrids hus är sådant tillbehör till fastighet som avses i 2 kap. 1 § jordabalken och därmed utgör fast egendom.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd för målet i övrigt.

Med ändring av punkten 1 a i Mark- och miljööverdomstolens dom undanröjer Högsta domstolen Lantmäteriets beslut den 14 december 2017 i ärende O072704 om att ställa in förrättningen, om fastighetsbestämning av Estrids hus, om fördelning av förrättningskostnader och om att avsluta förrättningen samt visar målet åter till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

Mark- och miljööverdomstolens avgörande i övrigt ska stå fast.

MR ska ersätta ORs rättegångskostnad i Högsta domstolen med 106 250 kr, varav 85 000 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.**

MR har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa mark- och miljödomstolens dom i sak och i fråga om rättegångskostnader samt att OR ska förpliktas betala förrättningskostnaderna. Hon har också yrkat att OR ska ersätta hennes rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

OR har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att Estrids hus är fastighetstillbehör. Han har också yrkat att MR ska förpliktas att ersätta hans rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat det prövningstillstånd som framgår av punkten 9.

## **DOMSKÄL**

### **Bakgrund**

1. Under 1930-talet uppförde SA ett bostadshus (Strandli) och ett garage på sin fastighet X 2:18 i Strömstads kommun. SA hade tillsammans med sin maka två barn, COS och ER. Efter SAs död övergick fastigheten till dödsboet efter honom.
2. I mitten av 1960-talet lät ER uppföra ett fritidshus på dödsboets fastighet (Estrids hus) som skulle nyttjas av henne och hennes make. ERs hus bildar tillsammans med garaget en vinkelbyggnad där garaget är den södra delen och Estrids hus den nordöstra. ER hade tillsammans med sin make två barn, OR och LR.
3. I mitten av 1970-talet skiftades dödsboet efter SA på så sätt att COS löstes ut och två tredjedelar av fastigheten tillföll OR och en sjättedel vardera tillföll ER och LR.
4. Efter ERs död 2005 ärvdes dels hennes sjättedel i fastigheten, dels Estrids hus av sönerna OR och LR i lika andelar. Efter detta kom alltså fastigheten X 2:18 att innehas av OR med tre fjärdedelar och av LR med en fjärdedel samt Estrids hus av sönerna med lika andelar. Vid LRs död 2013 ärvde hans maka, MR, hans andel i fastigheten och i Estrids hus.
5. OR yrkade vid Lantmäteriet att det skulle beslutas om klyvning av fastigheten och att han skulle tilldelas en lott som Strandli var belägen på. MR skulle tilldelas en mindre lott som omfattade Estrids hus och marken närmast

huset. MR motsatte sig en sådan lösning. I samband med prövningen uppkom frågan om bostadshusen skulle anses vara tillbehör till fastigheten eller lös egendom.

6. Lantmäteriet kom i ett beslut om fastighetsbestämning fram till att Strandli var fastighetstillbehör medan Estrids hus bedömdes vara lös egendom. Lantmäteriet konstaterade vidare att det inte fanns förutsättningar för klyvning, varför förrättningen ställdes in.

7. OR överklagade Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen bl.a. med yrkande om att Estrids hus skulle bedömas vara fastighetstillbehör. Överklagandet avslogs.

8. Mark- och miljööverdomstolen har delat mark- och miljödomstolens och Lantmäteriets bedömning att Estrids hus inte utgör fastighetstillbehör, men har i övrigt ändrat mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Lantmäteriets beslut har undanröjts och målet återförvisats dit.

### **Högsta domstolens prövningstillstånd och prejudikatfrågan**

9. Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om huruvida Estrids hus är sådant tillbehör till fastighet som avses i 2 kap. 1 § jordabalken. Frågan om prövningstillstånd i målet i övrigt har förklarats vilande.

10. Prejudikatfrågan är om en byggnad och en fastighet ska anses ha kommit i samme ägares hand i en situation när fastigheten och byggnaden har kommit att ägas av samma personer men med olika andelar.

### **Den rättsliga regleringen av fastighetstillbehör**

#### *Lagregleringen*

11. Fast egendom är jord. Den fasta egendomen är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör enligt huvudregeln bl.a. byggnader och andra anläggningar

som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. (Se 1 kap. 1 § och 2 kap. 1 § första stycket jordabalken.)

12. Denna huvudregel ger uttryck för principen om att alla föremål som objektivt framstår som fastighetstillbehör också utgör sådana tillbehör. Regeln ska ses mot bakgrund av den betydelse som fast egendom har för kreditgivningen. En grundläggande tanke bakom principen är att en tydlig och enhetlig reglering bl.a. ska ge kreditgivare en rimlig möjlighet att bedöma riskerna vid fastighetslån.

13. När någon annan än fastighetsägaren, t.ex. en nyttjanderättshavare, tillför en fastighet ett föremål hör detta, enligt 2 kap. 4 § första stycket jordabalken, vanligen inte till fastigheten eftersom föremålet typiskt sett ska ägas och nyttjas av den som tillfört detta till fastigheten. Om ett föremål anses vara tillbehör följer det fastighetens öde; föremålet är inte skyddat mot krav från fastighetsägarens borgenärer och eventuella sakrättsliga anspråk i själva föremålet upphör.

*Vad som gäller vid s.k. ägarinkongruens*

14. Vilka som ska anses ingå i den krets som omfattas av uttrycket annan än fastighetsägaren har tidigare prövats av Högsta domstolen. Hit räknas inte endast nyttjanderättshavare och andra personer som innehar en motsvarande rättighet. Under vissa omständigheter kan även fastighetsägare ingå i kretsen. Om en fastighet ägs av flera personer och ett föremål tillförs fastigheten av en av ägarna tillsammans med en utomstående blir föremålet till följd av ägarinkongruensen – dvs. det förhållandet att inte samtliga ägare till fastigheten också äger föremålet – inte fastighetstillbehör (jfr ”Byggnaden på stadsägan” NJA 1984 s. 562).

15. Detta kan även bli följderna när en eller flera, men inte alla, delägare i en fastighet tillför fastigheten ett föremål, och det av omständigheterna vid den

tidpunkt då föremålet tillfördes framgår att så inte skedde för också övriga fastighetsägares räkning. Man kan exempelvis tänka sig att en av delägarna tillför fastigheten ett föremål som ska användas i dennes näringsverksamhet (jfr ”Siloanläggningen på Stenstan” NJA 1985 s. 365). Ger omständigheterna emellertid inte stöd för en sådan slutsats får den eller de fastighetsägare som tillförde föremålet finna sig i att det blir ett tillbehör till fastigheten. (Se ”Torkanläggningen i Maglaby” NJA 2014 s. 35 p. 19 och 20.)

*Vad gäller vid s.k. andelsinkongruens?*

16. De principer som har lagts fast för bedömningen i fall av ägarinkongruens ger inget svar på frågan hur man bör se på saken när det är samma personer som äger fastigheten och exempelvis en byggnad men med olika andelar. I denna situation bör huvudregeln om att föremål som objektivt framstår som fastighetstillbehör också utgör sådana tillbehör få genomslag.
17. En sådan tillämpning ligger dessutom närmast lagtexten i 2 kap. 4 § första stycket jordabalken, där det anges att det styrande är om fastigheten och föremålet kommit i samme ägares hand. Det finns inget stöd i lagens förarbeten för att skillnader i ägarandelar mellan fastighet och föremål ska ges någon betydelse vid bedömningen, så länge samtliga fastighetsägare också är ägare till föremålet.
18. Slutsatsen är följaktligen att om ett föremål har tillförts en fastighet av någon annan än fastighetsägaren men föremålet sedermera kommit att ägas av de personer som också äger fastigheten, så har fastigheten och föremålet kommit i samme ägares hand i den mening som avses i 2 kap. 4 § första stycket jordabalken. Detta gäller även om fastigheten och föremålet ägs med olika andelar; föremålet har trots andelsinkongruensen blivit tillbehör till fastigheten. Det förhållandet att delägarna sinsemellan i en sådan situation kan se ett behov av att reglera sina obligationsrättsliga mellanhavanden för att

uppnå överensstämmelse med vad som gäller sakrättsligt påverkar inte bedömningen.

### **Bedömningen i detta fall**

19. Av utredningen framgår att Estrids hus tillfördes fastigheten av ER vid en tidpunkt när hon inte var ägare till någon del av fastigheten, eftersom denna då ägdes av det oskiftade dödsboet efter hennes far. Huset var med andra ord ett hus på ofri grund och utgjorde lös egendom. OR och LR – vars andel numera ägs av MR – har senare blivit gemensamma ägare till fastigheten med olika ägarandelar. De har även blivit gemensamma ägare till Estrids hus, men med en annan inbördes ägarfördelning (hälften vardera). Samma personer har således blivit delägare till såväl fastigheten som Estrids hus.

20. I en sådan situation har fastigheten och huset kommit i samme ägares hand i den mening som avses i 2 kap. 4 § första stycket jordabalken. Estrids hus är alltså att bedöma som fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken och utgör därmed fast egendom. Den i prövningstillståndet ställda frågan ska besvaras i enlighet med detta.

21. Den bedömning som nu har redovisats kan få betydelse för övriga frågor i fastighetsbildningsförrättningen. Detta bör prövas av Lantmäteriet i samband med en ny förrättning.

22. Högsta domstolen meddelar därför prövningstillstånd i målet i övrigt och ändrar Mark- och miljööverdomstolens dom i huvudsaken på så sätt att målet – utifrån förutsättningen att Estrids hus utgör fast egendom – återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

23. MR är förlorande part i Högsta domstolen och ska därför ersätta ORs rättegångskostnad här. Vad OR begärt i ersättning är skäligt. Det saknas däremot skäl att ändra beslutet om fördelning av rättegångskostnader i det

överklagade avgörandet, varför Mark- och miljööverdomstolens avgörande i den delen ska bestå.

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Dag Mattsson, Malin Bonthron, Eric M. Runesson (referent, skiljaktig) och Stefan Reimer  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Henrik Jonsson





Datum  
2021-03-03

Mål nr T 637-20  
Bilaga A

## SKILJAKTIG MENING

Referenten, justitierådet Eric M. Runesson är skiljaktig beträffande skälen och anför:

Jag ställer mig bakom det som anges i domen till och med punkten 17. Jag ställer mig också bakom bedömningen i detta fall i punkterna 19–23. Jag menar att domskälen i punkt 18 bör ha följande lydelse.

Slutsatsen är följaktligen att om ett föremål har tillförts en fastighet av någon annan än fastighetsägaren men föremålet sedermera kommit att ägas av de personer som också äger fastigheten, så ska fastigheten och föremålet i regel anses ha kommit i samme ägares hand i den mening som avses i 2 kap. 4 § första stycket jordabalken. Detta gäller även om fastigheten och föremålet ägs med olika andelar; föremålet har trots andelsinkongruensen blivit tillbehör till fastigheten. Undantag från denna utgångspunkt bör dock kunna medges i vissa fall när ett andelsförvärv leder till en förmögenhetsöverföring från en delägare till en annan, såsom när en förvärvad andel i ett föremål (t.ex. en hälftenandel i en byggnad) upphör och ersätts av en mindre andel i en fastighet (t.ex. en tredjedel i en fastighet med byggnaden som tillbehör). Vid förvärv som grundas på en överenskommelse mellan berörda delägare (t.ex. vid köp, byte eller ett arvskifte) kan verkningarna av en förmögenhetsöverföring regleras obligationsrättsligt mellan parterna i den mån överföringen inte har godtagits som ett led i genomförandet av överenskommelsen. Huvudregeln bör då få

Dok.Id 202429

---

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

genomslag. Vid förvärv som inte grundas på en överenskommelse mellan delägarna (t.ex. arv ur enmansdödsbon eller legat) kan emellertid en förmögenhetsöverföring, som ett resultat av hur lagregeln verkar, leda till en konflikt med skyddet av äganderätten till den förvärvade andelen. Detta på grund av slumpmässiga värdeförhållanden mellan föremål och fastighet. (Jfr Eur. Comm. H.R., 2 October 1982, Bramelid and Malmström v. Sweden, Nos. 8588/79 and 8589/79, DR 29, p. 64.) Undantag från huvudregeln bör då göras i avsaknad av ett effektivt rättsmedel för att förvärvaren ska kunna få sin förlust ersatt. (Jfr Europakonventionen artikel 13.)