



Daniel Vagland  
daniel.vagland@trelleborg.se

Kommunstyrelsen

## Placering av Victoriasalongen

**Jordabalken 2 kap 2 § - Byggnadstillbehör** - Föremålet måste finnas i eller på byggnaden (ett fysiskt samband) och det måste vara till nytta för byggnaden oavsett vem som äger denna (ägnat till stadigvarande bruk). Till denna tillbehörskategori räknas, förutom sådant som finns inmonterat i byggnaden, även sådant som naturligt kan kopplas till byggnaden (t.ex. nycklar).

**Jordabalken 2 kap 4 §** - Här behandlas det fall då någon annan än fastighetsägaren tillfört ett föremål till fastigheten, till exempel genom att en hyresgäst installerar en tvättmaskin i sin lägenhet eller en arrendator bygger en stuga på marken som han arrenderar.

Föremålet förblir lös egendom så länge det inte kommit i samme ägares hand. Föremålets ägare kan köpa fastigheten men vanligare är att ägaren till fastigheten köper föremålet, varpå föremålet blir tillbehör till fastigheten.

Att komma ”i samma ägares hand” innebär inte enbart ett rent fysiskt innehav, kravet är istället att det ska finnas ägargemenskap mellan föremålet och fastigheten.

Här måste särskilt reglerna om accession (infogande) iakttas.

Av NJA 2002 s 561 framgår att om det är svårt att ta bort föremålet – tex tapeter – ska detta anses sammanfogat med fastigheten och således utgöra tillbehör. Om föremålet utan bekymmer kan separeras från fastigheten ska det däremot inte anses utgöra fast egendom genom accession (Se NJA 1996 s 693 som rörde frågan om huruvida en vedspis, som ägdes av en hyresgäst, skulle utgöra fastighetstillbehör eller ej).

I NJA 1986 s 513 presumerade HD gävoavsikt då en man hade utfört arbete på sin sambos fastighet. Egendomen ansågs ha kommit i samme ägares hand och hade därmed blivit fast egendom.

### Slutsats

Inredningen förblir lös egendom vid ett hyresförhållande även då den tillsynes monterats för stadigvarande bruk. I hyreskontraktet bör inskrivas att syftet med förhyrningen är att bedriva museiverksamhet, att inredningen är att betrakta som ett museiföremål samt att det inte ska betraktas som ett byggnadstillbehör.