

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 18 december 2015

Mål nr

T 1837-14

## **KLAGANDE**

HSB:s Bostadsrättsförening Linjalen i Göteborg, 757200-9129

Västra Stillestorpsgatan 19-21

417 13 Göteborg

Ombud: Advokat BS

Ombud: Advokat ST

## **MOTPART**

TeliaSonera Skanova Access AB, 556446-3734

c/o Financial Service

123 86 Farsta

Ombud: Advokat ME

## **SAKEN**

Bättre rätt till teleledningar m.m.

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Hovrätten för Västra Sveriges dom 2014-03-06 i mål T 2230-13

## HÖGSTA DOMSTOLENS DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer hovrättens domslut.

HSB:s Bostadsrättsförening Linjalen i Göteborg ska ersätta TeliaSonera Skanova Access AB för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 969 500 kr, varav 880 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt lag.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

HSB:s Bostadsrättsförening Linjalen i Göteborg har yrkat att Högsta domstolen bifaller föreningens talan och befriar föreningen från skyldigheten att ersätta TeliaSonera Skanova Access AB för rättegångskostnader i tingsrätten och hovrätten.

TeliaSonera Skanova Access AB har motsatt sig ändring av hovrättens dom.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## SKÄL

*Bakgrund*

1. HSB:s Bostadsrättsförening Linjalen i Göteborg (Linjalen) innehar med tomträtt fastigheterna X 60:1, 60:4 och 74:3. På fastigheterna finns fem byggnader, uppförda omkring år 1970, som innehåller sammanlagt 428 bostadsrättslägenheter.
2. I samband med att byggnaderna uppfördes anslöts lägenheterna till det allmänna telenätet på så sätt att telekabel drogs i marken från en telestation

fram till respektive byggnad. I byggnaderna drogs teleledningar i rör – kanalisation – fram till respektive lägenhet efter att ha passerat s.k. slitsluckor.

3. Det telenät som installerats i Linjalens fastigheter är alltså via en telestation anslutet till vad som i målet benämns det rikstäckande transportnätet. Från telestationer i detta nät går s.k. accessnät till bl.a. bostäder. Det kopparbaserade accessnätet består för varje användare (abonnet) av ett tvinnat och isolerat par tunna koppartrådar som går i en kabel från en telestation. Antalet par koppartrådar kan uppgå till 1 800 i en och samma kabel. Efter förgreningar minskar antalet par ner till tio, som från plintar i slitsluckorna löper parvis till varje lägenhet.

4. I början av 1990-talet ombildades Televerket till aktiebolag och dess anläggningar överläts till Telia AB. Anläggningarna har därefter överlåtit till TeliaSonera Skanova Access AB som ingår i TeliaSonera-koncernen.

#### *Parternas talan och frågan i målet*

5. Linjalen har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa att Linjalen har bättre rätt än Skanova till de teleledningar som är installerade i mark på fastigheterna och i byggnaderna, jämte teleplintar, slitsluckor och teleuttag samt egendom som utgör delar av denna egendom (här benämmt fastighetsnätet).

6. Linjalen har till grund för sin talan i första hand gjort gällande att fastighetsnätet i samband med installationen omkring år 1970 har tillförts fastigheterna och byggnaderna av Linjalen i Linjalens intresse och att nätet därigenom har blivit fast egendom som fastighets- och byggnadstillbehör. I andra hand har Linjalen gjort gällande att nätet vid installationen blev fast

egendom genom sammanfogande (accession) och att Linjalen därigenom förvärvat äganderätt.

7. Frågan i målet är om Linjalen har bättre rätt än Skanova till det omtvistade nätet enligt någon av de åberopade grunderna.

#### *Regleringen i jordabalken*

8. Fast egendom är enligt 1 kap. 1 § första stycket jordabalken jord som är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör enligt 2 kap. 1 § första stycket bl.a. byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Till byggnad hör enligt 2 kap. 2 § första stycket fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, bl.a. ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning. En utgångspunkt för regleringen, som enligt 13 kap. 9 § andra stycket även gäller i fråga om inskriven tomträtt, är att föremål som objektivt framstår som fastighetstillbehör också utgör sådana tillbehör (se NJA II 1966 s. 76).

9. Föremål som en nyttjanderättshavare eller någon annan än fastighetsägaren har tillfört en fastighet hör enligt en undantagsregel i 2 kap. 4 § första stycket jordabalken inte till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand. Skälet för regleringen, som innebär att ett föremål som objektivt framstår som tillbehör inte ska ha den karaktären, är att det inte ansetts rimligt att t.ex. en arrendator som uppför hus ska lida rättsförlust på grund av att föremålet blir fast egendom (se NJA II 1966 s. 64 ff.).

*Vem ska anses ha tillfört ett föremål till fast egendom?*

10. Av det föregående följer att det är av central betydelse för besvarandet av frågan om ett föremål utgör fast eller lös egendom huruvida föremålet har tillförts en fastighet eller en byggnad av fastighetens ägare eller av någon annan. Frågeställningen har ofta formulerats på det sättet att det gäller att avgöra i vems intresse – fastighetsägarens eller någon annans – ett föremål har tillförts så att det i och för sig skulle kunna utgöra tillbehör.

11. I förarbetena till 1966 års lag om vad som är fast egendom behandlades denna intressebedömning (se NJA II 1966 s. 76 f.). Lagen, som ersatte 1895 års lag i samma ämne, var en delreform i arbetet på en ny jordabalk; bestämmelserna ingår nu, i princip oförändrade, i jordabalken. Exempel som diskuterades i förarbetena var att en arrendator uppför ett bostadshus på jordägarens fastighet, att en hyresgäst installerar en spis, men också att en fastighetsägare hyr en elmätare av ett elbolag eller att en lantbrukare hyr en mjölktank och installerar tanken i en ladugård. Dessa exempel, främst det sistnämnda, har varit föremål för ingående analyser, se t.ex. Peter Westerlind, Vad som är fast egendom, 1967, s. 133 ff., densamme, Kommentar till jordabalken, 1–5 kap., 1971, s. 162 ff., Torgny Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6 uppl. 1996, s. 33 ff., Mikael Möller, Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och normförslag, i Fastighetsrättsliga studier till minnet av Sten Hillert, 2002, s. 213 ff., Peter Strömgren, Tillbehör och accession, ak.avh. 2012, s. 33 ff. och 330 ff., samtliga med omfattande hänvisningar till förarbeten, praxis och annan rättslitteratur.

12. Omständigheter som kan beaktas vid intresseprövningen är vem som fattat beslut om att ett föremål ska tillföras en fastighet, vem som burit kostnaderna för föremålet, vem som har nyttan av föremålet, vem som ansvarar för drift

och underhåll samt vad som åsyftats i fråga om ägandet. Vem som rent faktiskt ombesörjt själva anbringandet är av underordnad betydelse.

13. Uttalandena i förarbetena om i vems intresse ett föremål tillförts en fastighet har som framgått fått betydande genomslag i litteraturen. Som Högsta domstolen framhöll i rättsfallet NJA 2014 s. 35 p. 14 ger emellertid intressebedömningen möjligen bara uttryck för att det avgörande vid bedömningen av om ett föremål har tillförts en fastighet av annan än dess ägare är för vems räkning föremålet har anskaffats.

#### *Accession*

14. I förarbetena till tillbehörsbestämmelserna i 1966 års lag om vad som är fast egendom uttalades att en fastighetsägare kan göra förvärv också enligt allmänna regler om accession (se NJA II 1966 s. 77), dvs. att föremål på visst sätt sammanfogas med fast egendom. Principen om förvärv genom accession gäller alltså parallellt med jordabalkens reglering. Även beträffande lös egendom kan regler om accession tillämpas.

15. Accession har beträffande både lös och fast egendom behandlats i ett antal rättsfall från Högsta domstolen. I rättsfallet NJA 2002 s. 561 hade nyttjanderättshavare gjort en omfattande tillbyggnad till en mangårdsbyggnad på en fastighet. Högsta domstolen uttalade att om ett infogat föremål inte kan avlägsnas från en byggnad ”utan väsentlig värdeförstörelse” bör något särskiljande inte ske. I rättsfallet beaktades samtidigt att nyttjanderättshavarna fick antas redan vid tillbyggnaden ha åsyftat att denna skulle tillfalla fastighetsägarna. (Se även rättsfallen NJA 1986 s. 513 och NJA 2008 s. 282.)

16. Det är inte möjligt att ställa upp en för alla fall tillämplig princip för när förvärv av äganderätt sker genom accession. Sådant förvärv ska dock anses ha

skett om det är praktiskt omöjligt att särskilja den tillförda egendomen, såsom är fallet med målarfärg eller tapeter. Om det går att särskilja egendomen men är förenat med svårigheter, måste andra faktorer beaktas. En sådan kan vara, som framgår av rättsfallet NJA 2002 s. 561, att ett särskiljande inte kan ske utan väsentlig värdeförstörelse.

17. Accession har i praxis tillämpats när den lösa egendom som har fogats till en fastighet eller byggnad varit sådan att den inte berört flera fastigheter. Frågan är om förvärv genom accession alls bör kunna ske – oavsett frågor om särskiljande och värdeförstörelse – i fall där flera fastigheter i olika ägares hand är berörda. När det som tillförts en fastighet utgör en del av en sammanhållen helhet som även finns på fastigheter med andra ägare ter sig en tillämpning av accessionsregeln mindre närliggande och skulle i många fall kunna få olämpliga konsekvenser.

18. Accession bör mot bakgrund av det anförda som huvudregel inte komma i fråga när den lösa egendomen utgör en del av en sammanhållen helhet som finns på flera fastigheter med olika ägare.

#### *Reglering av telenätet*

19. När byggnaderna uppfördes gällde 1963 års telefonreglemente (1963:18). I 2 § föreskrevs bl.a. att Televerket hade till uppgift att installera och underhålla telefonanläggningar, att alla i Televerkets telefonnät installerade apparater ägdes och underhölls av verket, att apparat eller ledning som inte tillhörde Televerket inte fick anbringas på eller anslutas till Televerkets ledningar och att flyttning eller ändring av Televerkets apparater eller ledningar fick utföras endast av Televerkets personal, om inte annat medgavs för visst fall. Regleringen innefattade inget legalt telemonopol för Televerket, men verket hade ett faktiskt monopol genom dess ensamrätt till telenätet.

20. Enligt 1 § 1985 års teleförordning (1985:765), som upphävdes år 1993, utgjordes det ”allmänna telenätet” av det telenät och de övriga anläggningar som Televerket förvaltade för statens räkning och som allmänt uppläts för telemeddelanden. Med det allmänna telenätet avsågs i allmänhet även abonnentledningar, dvs. ledningar mellan telefonstationer och telefonapparater eller telefonväxlar (jfr prop. 1973:157 s. 91 f.).

21. Enligt lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m., som infördes i samband med att bl.a. dåvarande Domänverket ombildades till aktiebolag, kan staten med verkan mot tredje man förbehållas äganderätten även om ett föremål blir kvar på fastigheten. Sådana förbehåll gäller bl.a. om föremålet är allmän teleledning och därtill hörande anläggningar. Lagen gäller alltså sådana teleledningar m.m. som utgör fast egendom genom att de anbringats på fastighet som ägs av staten. Om staten däremot äger teleledningar på enskild mark uttalades i förarbeten till lagen att ledningarna utgör lös egendom (se prop. 1992/93:23 s. 9).

#### *Bedömningen i detta fall*

22. Frågan är först om egendomen har tillförts Linjalens fastigheter och byggnader av annan än Linjalen och därmed enligt 2 kap. 4 § första stycket jordabalken utgör lös egendom. Om egendomen ska anses ha tillförts i Linjalens intresse eller för Linjalens räkning utgör den fastighets- respektive byggnadstillbehör och är således fast egendom tillhörig Linjalen.

23. Av utredningen framgår följande. Vid installationen i samband med att byggnaderna uppfördes lämnade dåvarande Televerket anvisningar dels för hur kanalisationen i byggnaderna skulle utföras, dels för hur slitsluckor och teleplintar, som tillhandahölls av Televerket, skulle placeras på varje våningsplan i trapphusen. Från slitsluckorna fördelades därefter ledningar till



respektive lägenhet där installationen avslutades med ett telefonjack.

Installationen av kablar, ledningar och jack utfördes av Televerkets personal. Förvaltning och underhåll har efter installationen åvilat Televerket och de bolag som senare övertagit Televerkets skyldigheter.

24. Installationen av fastighetsnätet utfördes alltså av Televerkets personal och på verkets ansvar och bekostnad, även om Linjalen torde ha haft vissa kostnader i vart fall för utförande av kanalisationen. När fastighetsnätet installerades åsyftades inte att någon annan än Televerket skulle vara ägare till nätet. Televerket hade därtill ett intresse såsom ett affärsdrivande verk av att de boende kunde anslutas till det allmänna telenätet.

25. Visserligen hade även Linjalen ett intresse av att de boende anslöts till telenätet, men det intresset får i sammanhanget anses ha varit av underordnad betydelse.

26. Mot bakgrund av det anförda har den omtvistade egendomen inte tillförts fastigheter och byggnader för Linjalens räkning. Egendomen utgör därmed inte fastighets- eller byggnadstillhör enligt Linjalens i första hand åberopade grund.

27. Frågan är därefter om Linjalen har förvärvat äganderätt till fastighetsnätet genom accession. Enligt Linjalen omfattar föreningens äganderätt ledningen från fastighetsgränsen och den egendom som finns i byggnaderna. Det är emellertid fråga om en del av ett fast telenät som går över och betjänar flera fastigheter i olika ägares hand utan någon fysisk eller funktionell avgränsning mellan Linjalens fastigheter och resterande telenät. I enlighet med den huvudregel som enligt punkten 18 bör gälla kan Linjalen redan av detta skäl inte anses ha förvärvat äganderätt till fastighetsnätet genom accession.

28. Linjalens talan ska således lämnas utan bifall.

29. Vad Skanova har yrkat i ersättning för rättegångskostnad är skäligt.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit: justitieråden Ella Nyström, Kerstin Calissendorff,  
Göran Lambertz, Ingemar Persson (referent) och Anders Eka  
Föredragande justitiesekreterare: Emilie Strömberg