

# Fasta affärer

**12.** Hyresgästens  
kvarlämnade egendom

**22.** Att överklaga beslut  
om rivningslov

**30.** Grov vårdslöshet  
i byggverksamhet



**JUNI 2024** Ett nyhetsbrev från Mannheimer Swartling med  
inriktning på fastigheter och entreprenad



**MANNHEIMER  
SWARTLING**

ANSVARIG UTGIVARE

Magnus Josefsson  
magnus.josefsson@msa.se  
08-595 061 50

REDAKTION

Martin Andersén  
martin.andersen@msa.se  
031-355 16 20

Jonas Larson  
jonas.larson@msa.se  
031-355 16 79

Sandra Röijer  
sandra.roijer@msa.se  
08-595 065 55

KONTAKTPERSONER

Johan Granehult  
johan.granehult@msa.se  
040-698 58 22

Magnus Josefsson  
magnus.josefsson@msa.se  
08-595 061 50

Jesper Prytz  
jesper.prytz@msa.se  
031-355 16 72

FOTO

Max Larsson, Richard Ortega, *et al.*

Nyhetsbrevet utges i informations-  
syfte och är inte att betrakta som  
juridisk rådgivning. Nyhetsbrevet  
får citeras med angivande av källa.

# Innehåll

04. Ett samhälle anpassat  
till klimatförändringarna

06. Fastighetsrättsliga nyheter i korthet

TRANSAKTIONER

08. Fastighetsöverlåtelse med simultan  
överlåtelse av lös egendom

NYTTJANDERÄTT

12. Hyresgästens  
kvarlämnade egendom

ALLMÄN FASTIGHETSRETT

17. Fråga om bättre rätt till meteorit

20. Bidrag som uttaxeras av en  
samfällighetsförening är inte  
momspliktiga

SPECIELL FASTIGHETSRETT

22. Att överklaga beslut om rivningslov

27. Strandskydd – en översikt

ENTREPRENAD

30. Grov vårdslöshet i byggverksamhet

34. Personalliggaren, editionsplikten  
och GDPR

37. Trender



# Ett samhälle anpassat till klimat- förändringarna



Regeringen har under våren fattat beslut om att låta en särskild utredare analysera och vid behov föreslå ny eller anpassad lagstiftning för att effektiva klimatanpassningsåtgärder ska kunna genomföras. Syftet är att bidra till ett samhälle som är bättre rustat för klimaförändringarnas effekter.

**UTREDAREN** ska bland annat:

- identifiera hinder mot att kunna planera, genomföra och förvalta effektiva klimatanpassningsåtgärder;
- bedöma om det är motiverat och finns möjlighet att ge kommunerna ett samordningsansvar för klimatanpassningsåtgärder som berör den byggda miljön inom ramen för kommunens geografiska område;
- identifiera möjliga finansieringsmodeller för åtgärder som genomförs av och gynnar flera aktörer utan att det innebär ökade statliga åtaganden eller statlig finansiering; och
- vid behov lämna nödvändiga författningsförslag.

Bakgrunden till utredningen är tidigare utredningar och rapporter som pekar på flera osäkerheter kring nuvarande lagstiftnings förmåga att möta de behov som klimaförändringarna medför. Således har konstaterats att fastighetsägare i stor utsträckning själva ansvarar för att fastighetens funktion bibehålls över tid. För åtgärder som ofta kräver mer storskaliga och samordnade insatser, såsom skredsäkring, högvattenskydd, hantering av vatten i landskapet inklusive magasinering och markavvattning och åtgärder för skyfallshantering, kan det dock i praktiken vara omöjligt för en enskild fastighetsägare att vidta de åtgärder som krävs för att skydda fastigheten från skador. Samordning av åtgärder för ett större område kan behövas, liksom rådighet över den mark som behöver ianspråktagas för anpassningsåtgärder.

Kommuner har vid planläggning möjlighet att reglera utförandet av för planen nödvändiga anpassningsåtgärder. Inom oplanerad mark kan kommunen förvisso genomföra åtgärder i egen regi om kommunen har eller kan erhålla rådighet över den mark som behövs. Det har dock noterats att likställighetsprincipen kan utgöra hinder mot att kommuner på egen bekostnad utför anpassningsåtgärder som endast gagnar ett fåtal fastighetsägare. Det finns även hinder mot att kommuner utför åtgärder utanför kommunen, även om åtgärderna är ägnade att skydda fastigheter inom kommunen. Rapporter visar även att över 70 procent av kommunerna upplever en otydlig ansvarsfördelning och otillräcklig samordning mellan staten, kommunerna, fastighetsägare och andra aktörer.

Utredning är därför nödvändigt angående om, och i sådant fall hur, befintlig lagstiftning behöver förändras för att ge tillräckliga möjligheter att vid behov erhålla rådighet över den mark som behövs för anpassningsåtgärder, och för att samordna genomförandet och finansieringen av dylika åtgärder effektivt mellan berörda parter. Förhoppningsvis kommer utredningen leda till tydlig ansvarsfördelning i kombination med effektiva verktyg för snabba anpassningsåtgärder när risker identifierats. Mot bakgrund av motiven till utredningen kan antas att det runt om i landet har noterats många behov av anpassningsåtgärder som inte har genomförts på grund av brist på samordning och tydliga, effektiva, regler. Uppdraget ska redovisas senast den 30 april 2025 vilket i ljuset därav inte är en dag för tidigt. ■

”Förhoppningsvis kommer utredningen leda till tydlig ansvarsfördelning i kombination med effektiva verktyg för snabba anpassningsåtgärder när risker identifierats.”



**MAGNUS JOSEFSSON**  
magnus.josefsson@msa.se



# Fastighetsrättsliga nyheter i korthet

## SAMTYCKE TILL FASTIGHETSÖVERLÅTELSE

Av 7 kap. 5 § äktenskapsbalken följer att en make inte utan den andra makens samtycke får avhända sig fast egendom som utgör makarnas gemensamma bostad. Detsamma gäller som huvudregel även i förhållande till annan fast egendom som utgör giftorättsgods. Kravet på samtycke syftar till att främja att förfoganden över fast egendom som tillhör en gift person föregås av samråd med den andra maken. Lagen har såväl ekonomiska som bostadssociala skyddsinslag, och gäller inte bara under äktenskapet utan även efter äktenskapsskillnad till dess bodelning skett.

Enligt 20 kap. 6 § jordabalken gäller att inskrivningsmyndigheten ska förklara en ansökan om lagfart vilande om den sökande är gift och den andre makens samtycke saknas. Av tidigare rättspraxis följer att inskrivningsmyndigheten vid sin prövning kan efterge kravet på bevis om samtycke bara då det är uppenbart att samtycke inte behövs. Granskningen vid inskrivningsmyndigheten är huvudsakligen av formell karaktär och någon mer ingående prövning av bakomliggande sakförhållanden är inte avsedd att äga rum.

I april 2024 hade Högsta domstolen (HD), i mål nr. Å 45-23, att ta ställning till om det förhållandet att det gått många år sedan ett äktenskap upplösts utan föregående bodelning innebär att det inte längre behövs skriftligt samtycke från överlåtarens tidigare make vid ansökan om lagfart.

HD konstaterade att när mycket lång tid gått sedan överlåtarens äktenskap upplösts utan att den tidigare maken påkallat bodelning, talar det med styrka för att samtycke till överlåtelsen inte längre behövs. HD menade dock att det inte kan uteslutas att den tidigare maken kan ge en förklaring till sin passivitet, och att en sådan bedömning lämpar sig mindre väl för att avgöras vid den huvudsakliga formella prövning som inskrivningsmyndigheten har att göra. Därtill konstaterade HD att om lagfart beviljas får det rättsverkan för den tidigare maken på så sätt att denne inte längre har möjlighet att överklaga överlåtelsen (och det utan att den tidigare maken är

part i inskrivningsärendet och kan tillvarata sin rätt).

Av ovan skäl menade HD att kravet på samtycke från en tidigare make inte bör efterges enbart på den grunden att lång tid har förflutit sedan äktenskapet upplöstes, och om det inte av andra skäl är uppenbart att samtycke inte krävs ska ansökan om lagfart förklaras vilande i avvaktan på att hindret undanröjs. HD konstaterade avslutningsvis att en annan sak är att betydelsen av att lång tid har förflutit efter äktenskapsskillnaden istället kan beaktas vid prövningen av en ansökan om rättens tillstånd till en överlåtelse av fast egendom, eller inom ramen för klander av en överlåtelse som skett utan erforderligt tillstånd.

## NYA KRAV PÅ LADDINFRASTRUKTUR

Från årsskiftet 2024/2025 gäller nya krav på laddinfrastruktur. Då ska varje parkering med mer än tjugo parkeringsplatser till annan byggnad än bostadshus vara utrustad med minst en laddningspunkt för laddning av elfordon. Kravet ska alltid uppfyllas och gäller för alla fastigheter med byggnader som värms upp, det vill säga inte på en fastighet som bara har en länga med kallgarage, såvida inte fastigheten är avsedd för totalförsvarsändamål.

Utöver ovan gäller att inomhusparkering i byggnader där den elektriska infrastrukturen påverkas av ombyggnad, respektive utomhusparkering som ändras, ska utrustas enligt följande om där finns mer än tio parkeringsplatser. För bostadshus ska varje parkeringsplats vara utrustad med ledningsinfrastruktur för laddning av elfordon och för andra byggnader än bostadshus ska det finnas minst en laddningspunkt för laddning av elfordon, samt ledningsinfrastruktur för laddning av elfordon till minst en femtedel av parkeringsplatserna.

För den som äger en byggnad som används som annat än bostadsbyggnad, som har fler än tjugo parkeringsplatser men inte redan har satt upp en elbilsledare, är det således hög tid att installera en sådan. För övriga aktualiseras kraven på laddinfrastruktur först i samband med ombyggnadsåtgärder. ■





# Fastighetsöverlåtelse med simultan överlåtelse av lös egendom

I ett medialt uppmärksammat fall från tidigare i år, där guldackor och platina värt flera miljoner kronor hittades vid en husrenovering efter ett fastighetsköp, aktualiserades bland annat frågan om vilken egendom som omfattas vid en fastighetsöverlåtelse. Eftersom egendom på en fastighet dels kan ha ett omfattande värde i sig, dels kan vara förenat med omfattande kostnader att bortforsla, finns anledning att närmre överväga vilken egendom som faktiskt ingår vid en fastighetsöverlåtelse.

## VAD INGÅR I EN FASTIGHETSÖVERLÅTELSE?

Av 1 kap. 1 § jordabalken framgår att fast egendom är jord (det vill säga mark) och att denna är indelad i fastigheter. En fastighetsöverlåtelse innefattar därmed endast fast egendom. Vad som utgör lös egendom är inte reglerat i lag, men kan utläsas motsatsvis av nämnda bestämmelse – allt som inte är fast egendom är lös egendom.

På en fastighet kan det finnas fastighetstillbehör och dessa följer som huvudregel med vid en fastighetsöverlåtelse. Vad som utgör fastighetstillbehör regleras i 2 kap. jordabalken och dessa kan delas in i tre typer: (i) allmänna fastighetstillbehör, (ii) byggnadstillbehör samt (iii) industritillbehör. Allmänna fastighetstillbehör avser en vid krets av föremål, såsom byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som finns inom fastigheten för stadigvarande bruk, men kan i vissa fall även avse föremål som är uppförda utanför fastigheten. Byggnadstillbehör avser fast inredning eller annat varmed byggnad på fastigheten blivit försedd och som är ägnat för stadigvarande bruk av byggnaden eller del av denna, exempelvis hissar, element eller kakelugnar. Om en fastighet helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet kan maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten, för att användas huvudsakligen i verksamheten på denna, utgöra industritillbehör i den mån de inte anses utgöra fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör.

Utrustning som i sig utgör industritillbehör kan dock utgöra lös egendom (och i egenskap därav inte tillhöra fastigheten) om fastighetsägaren gett förklaring där om som skrivits in i fastighetsregistret. Vid överlåtelse av en fastighet för vilken inskrivning om industritillbehör har gjorts kan det därför bli viktigt att närmare överväga vilka föremål som är att anse som byggnadstillbehör, och därmed ingår i överlåtelsen, och vilka föremål som utgör industritillbehör och därmed inte ingår i överlåtelsen. Denna gränsdragning får göras från fall till fall med beaktande av vilken typ av föremål som avses och vilken verksamhet som bedrivs på fastigheten.

Vid bedömningen av om ett föremål utgör ett fastighetstillbehör bör noteras att jordabalkens regler om fastighetstillbehör bygger på två principer – ägarsamband och fysiskt samband. Dessa principer innebär att ett föremål ska ha ett fysiskt samband med fastigheten och att föremålet och fastigheten ska ägas av samma person för att anses utgöra ett fastighetstillbehör. Därför kan ett föremål som till sin typ framstår utgöra ett fastighetstillbehör utgöra lös egendom på grund av att dessa samband saknas. Exempelvis utgör ett på rot stående träd ett fastighetstillbehör, men däremot inte ett träd som fällts, och en byggnad som uppförts med stöd av arrenderätt utgör lös egendom eftersom den har en annan ägare än fastigheten. Det bör också noteras att det finns ett flertal undantag till principerna om ägarsamband och fysiskt samband, vilka inte närmare presenteras i denna artikel, som exempelvis regler om ägarförbehåll, accession och tomträtt. Om ett föremål utgör fastighetstillbehör eller inte får därför övervägas utifrån de relevanta omständigheterna i varje enskilt fall.

## ATT INKLUDERA LÖS EGENDOM I ÖVERLÅTELSEN

Är avsikten att en fastighetsöverlåtelse ska omfatta även sådana föremål som utgör lös egendom behöver detta regleras särskilt mellan parterna, antingen i fastighetsöverlåtelseavtalet eller i ett separat avtal. Så långt möjligt bör föremålen identifieras i särskild förteckning, eftersom överlåtelsen grundar sig endast på vad parterna avtalat därom. Vidare bör de momsfrågor som kan aktualiseras i samband med överlåtelse av lös egendom övervägas och särskilt regleras mellan parterna.

## LÖS EGENDOM SOM KVARLÄMNATS PÅ FASTIGHETEN

Om det på en förvärvad fastighet finns kvarlämnad lös egendom som inte särskilt omfattats av överlåtelsen har äganderätten till denna som utgångspunkt inte heller övergått till köparen. Det är inte tillåtet för säljaren att kvarlämna sådan

”Dessa principer innebär att ett föremål ska ha ett fysiskt samband med fastigheten och att föremålet och fastigheten ska ägas av samma person för att anses utgöra ett fastighetstillbehör.”





egendom, eftersom det kan anses rubba köparens besittning till fastigheten genom att användningen av denna begränsas. Det kan dock tänkas att det ändå sker i vissa fall, exempelvis för att säljaren felaktigt gjort bedömningen att den lösa egendomen utgör fastighetstillbehör och därmed ingick i överlåtelsen eller för att bortforslande av den lösa egendomen skulle ha varit förenat med omfattande arbetsinsatser eller kostnader.

Om lös egendom har kvarlämnats på fastigheten är det inte tillåtet för köparen att vidta någon åtgärd med egendomen som

exempelvis att bortforsla eller sälja denna på eget bevåg eftersom det inte är köparens egendom. Köparen har därför som första alternativ att uppmana säljaren att hämta den kvarlämnade egendomen. Om säljaren inte hämtar den kvarlämnade egendomen är köparens kvarstående alternativ att vända sig till Kronofogdemyndigheten för att begära handräckning. Om utslag meddelas är utgångspunkten att säljaren ska ersätta köparen för kostnader i målet. Det kan noteras att en process hos Kronofogdemyndigheten kan ta lång tid och att köparen därför kan påverkas negativt av att egendom kvarläm-

"Om det på en förvärvad fastighet finns kvarlämnad lös egendom som inte särskilt omfattats av överlåtelsen har äganderätten till denna som utgångspunkt inte heller övergått till köparen."

nats på fastigheten, även om denna till slut avlägsnas genom handräckning.

Hanteringen av eventuell kvarlämnad lös egendom kan dock regleras mellan parterna i fastighetsöverlåtelseavtalet. En sådan reglering kan exempelvis innefatta att säljaren har att bortforsla eventuell kvarlämnad egendom inom viss tid från köparens uppmaning och att egendomen därefter tillfaller köparen och/eller får bortforslas av köparen på säljarens bekostnad. En sådan reglering kan ge en köpare en viss trygghet i att möjlighet ges att inom viss begränsad tid ianspråkta

även den del av en förvärvad fastighet där lös egendom kan ha kvarlämnats.

Sammanfattningsvis bör parterna vid en fastighetsöverlåtelse närmre överväga vilka fastighetstillbehör som följer med fastigheten, vilka föremål som kan finnas på fastigheten som utgör lös egendom och om det finns behov av att i avtalet särskilt reglera kring dessa. ■

**SEBASTIAN PONTÁN**  
sebastian.pontan@msa.se  
**SANDRA RÖIJER**  
sandra.roijer@msa.se



# Hyresgästens kvarlämnade egendom

Frågor avseende kvarlämnad egendom på en fastighet och vem som ur ett legalt perspektiv är rättmätig ägare av, och därmed har rätt att förfoga över, egendomen kan aktualiseras inte bara i samband med fastighetsöverlåtelse (se föregående artikel). Det kan även bli aktuellt i samband med ett hyresförhållandes upphörande när en hyresgäst kvarlämnat egendom efter avflyttning.

## NYTTJANDERÄTT

### VEM TILLHÖR EGENDOM I EN HYRD LÄGENHET?

Av jordabalken framgår att byggnad som fastighetsägare uppfört på fastigheten hör till densamma. Till byggnaden hör i sin tur fast inredning och annat som fastighetsägaren försett byggnaden med för stadigvarande bruk (s.k. byggnadstillbehör), vilket exempelvis kan vara fallet om en bostad försetts med badkar, spis och kylskåp, eller en butikslokal försetts med hyllor, disk och skyltfönsteranordning.

Föremål som annan än fastighetsägaren har tillfört en byggnad, och därmed indirekt fastigheten, blir enligt huvudregeln dock inte byggnadstillbehör eftersom föremålet och fastigheten ska ha ägarsamband, vilket i lagtexten uttrycks som att föremålen måste ha ”kommit i samme ägares hand”.

Om en hyresgäst installerar en spis eller ett kylskåp i sin hyreslägenhet förblir därför egendomen hyresgästens. Som utgångspunkt förblir egendomen hyresgästens även efter att hyresförhållandet har upphört och hyresgästen flyttar från lägenheten.

### AV HYRESGÄSTEN KVARLÄMNAD EGENDOM

Undantag från huvudregeln att hyresgästens egendom förblir dennes även efter avflyttning görs för egendom som hyresgästen kvarlämnat i lägenhet

som denne har lämnat, eller avhysts från, eller i ett utrymme som tillhör lägenheten. Sådan egendom tillfaller hyresvärden utan lösen om hyresgästen inte inom (i) tre månader från anmaning, eller (ii) sex månader från avflyttning från lägenheten, har avhämtat egendomen.

Vad som sägs ovan gäller för både bostäder och lokaler och omfattar även egendom som lämnats kvar i vinds- och källarförråd eller i gemensamma utrymmen som exempelvis tvättstuga och cykelrum. Bestämmelsen träffar även egendom som lämnats på exempelvis en innergård.

Hyresvärden kan utgå ifrån att egendom som kvarlämnats i lägenhet eller förråd tillhör hyresgästen eller någon i dennes hushåll. Det är bara när särskilda skäl föreligger, exempelvis om det genom märkning eller på annat sätt antyds att ett föremål inte tillhör hyresgästen, som hyresvärden är skyldig att efterforska vem egendomen tillhör. Detta gäller dock inte för egendom som påträffats i ett utrymme till vilka andra än hyresgästen har tillträde. I sådana fall behöver hyresvärden ha klara belägg för att egendomen tillhör hyresgästen för att egendomen sedermera ska tillfalla hyresvärden.

Om hyresvärden haft fog för sitt antagande att egendomen tillhör hyresgästen eller någon i dennes hushåll, blir hyresvärden att anse som ägare till denna

enligt ovan nämnda bestämmelse, även om det senare skulle visa sig att antagandet var felaktigt.

### DEN KVARLÄMNAD EGENDOMENS BESKAFFENHET

Enligt bestämmelsens ordalydelse omfattas all egendom som har lämnats kvar av hyresgästen i lägenheten. Enligt förarbetena till lagen är bestämmelsen inte tillämplig avseende föremål som ”ägaren uppenbarligen kastat som skräp” och det kan omfatta åtskilliga föremål som inte skulle ha ansetts vara

bortkastade om de hade påträffats på annan plats och i annat sammanhang.

Med anledning av att hyresvärden har rätt att vänta ut sexmånadersfristen, utan att anmoda hyresgästen, har det i den juridiska litteraturen ifrågasatts om bestämmelsen kan tillämpas i fall då mycket värdefull egendom har lämnats kvar, exempelvis guldtackor. Det finns ingen refererad rättspraxis som besvarar frågan, men det kan inte uteslutas att det ligger i hyresvärdens omsorgsplikt att anmoda om avhämtning av egendom





## ”Anmaningen från hyresvärden kan vara muntlig eller skriftlig, men hyresvärden har bevisbördan för att anmaningen har skett.”

som uppenbarligen lämnats av misstag. En försiktig hyresvärd bör därför anmana hyresgästen att hämta egendom som kan antas vara värdefull.

### FÖRFARANDE FÖR HANTERING AV DEN KVARLÄMNAD EGENDOMEN

Det är lämpligt att hyresvärden upprättar en enkel förteckning över vilka föremål av värde som har kvarlämnats i lägenheten eller i övriga utrymmen. Ur bevisäkringssynpunkt kan det övervägas att låta förteckningen bevitnas av, i förhållande till hyresvärden, utomstående personer.

Hyresvärden kan, som framgår ovan, välja mellan att anmana hyresgästen att hämta egendomen eller vänta i sex månader. Har anmaning skett måste tremånadersfristens utgång avvaktas även om sexmånadersfristen har gått ut dessförinnan. Om hyresvärden avser att anmana hyresgästen bör detta alltså göras senast tre månader efter att hyresgästen lämnade lägenheten om hyresvärden vill undvika att omhänderta den kvarlämnade egendomen längre än nödvändigt. I fall då det är oklart vid vilken tidpunkt hyresgästen har lämnat lägenheten får dagen för hyresvärdens besittningstagande av lägenheten vara utgångspunkt för när tidsfristerna börjar löpa. I de allra flesta fall bör det inte vara något större problem att fastställa när hyresgästen lämnat lägenheten, men i de fall där det är oklart när så har skett kan

det tänkas att det också är vanligare att egendom kvarlämnats av denne (exempelvis om hyresgästen plötsligt övergett lägenheten).

Anmaningen från hyresvärden kan vara muntlig eller skriftlig, men hyresvärden har bevisbördan för att anmaningen har skett. Det kan därför rekommenderas att anmaningen görs skriftligen och möjligtvis, särskilt vid värdefull egendom, genom rekommenderat brev eller på annat sätt där det kan säkerställas att hyresgästen tagit emot meddelandet. Av ovan kan slutsatsen dras att den omsorgsfulle hyresvärden bör besöka lägenhet och förråd i omedelbar anslutning till att hyresgästen flyttar, eller så snart som möjligt efter att hyresvärden får vetskap om att hyresgästen lämnat lägenheten, i vart fall om inte tillträdande hyresgäst kan antas meddela hyresvärden om att lägenheten inte är tömd. Om den avflyttande hyresgästen bör anmodas att hämta vad som lämnats kvar eller inte får övervägas i det enskilda fallet beroende på vilka föremål som lämnats. Den hyresvärd som faktiskt anmanar avflyttande hyresgäst kommer alltid att ha gjort rätt, och i de flesta fall kommer tremånadersfristen i praktiken att löpa ut snabbast. ■

**EMMA EKLIND**

emma.eklund@msa.se

**JONAS LARSON**

jonas.larson@msa.se







"Meteoritens varaktiga anknytning till jorden var därför inte avgörande för bedömningen om den var att betrakta som fast eller lös egendom."

# Fråga om bättre rätt till meteorit

I det s.k. meteoritfallet (mål nr. T 835-23) har en oenig hovrätt under våren avgjort om en meteorit som fallit ned på en fastighet ska anses utgöra del av fastigheten eller inte, samt vem av fastighetsägaren och upphittarna som har bättre rätt till meteoriten mot bakgrund av bland annat allemansrätten.

## BAKGRUND OCH UPPSALA TINGSRÄTTS BEDÖMNING

I november 2020 föll en 14 kilo tung järnmeteorit ned på en fastighet utanför Enköping. En knapp månad senare hittade två geologer meteoriten och lånade ut den till Naturhistoriska riksmuseet. Fastighetsägaren väckte därefter, genom sitt bolag som förvaltar fastigheten, talan om bättre rätt till meteoriten. Uppsala tingsrätt gjorde bedömningen att meteoriten inte blivit en del av den fastighet som den fallit på, utan istället var att anse som lös egendom utan ägare. Äganderätten uppkommer då när föremålet tas i besittning. Eftersom varken fastighetsägaren eller bolaget hade placerat meteoriten på fastigheten skulle äganderätten därför tillfalla upphittarna. Fastighetsägaren överklagade tingsrättens avgörande till Svea hovrätt, som gjorde en annan bedömning än tingsrätten.

## KLASSIFICERING AV METEORITEN SOM FAST EGENDOM

Hovrätten konstaterade inledningsvis att det saknas lagstiftning som särskilt reglerar äganderätten till meteoriter eller på annat sätt rör den rättsliga definitionen av meteoriter. Hovrätten tog därför utgångspunkt i frågan om meteoriten skulle anses utgöra fast eller lös egendom.

Fast egendom definieras i 1 kap. 1 § jordabalken. Fast egendom är jord, vilket ska förstås i vidsträckt bemärkelse och som alla delar av jordytan, oavsett om den består av matjord, lera, sten, grus eller

annat och oavsett om jordytan utgörs av torr mark eller täcks av vatten. Även sten, grus och annat som ligger lättåtkomligt på jordytan är normalt att betrakta som del av fast egendom, oavsett om egendomen hamnat där nyligen eller för en viss tid sedan. Redan mot den bakgrunden låg det enligt hovrätten nära till hands att betrakta en meteorit som en del av jordytan och således som fast egendom, förutsatt att det inte fanns stöd för någon annan tolkning av jordabalken i lag eller praxis eller andra starka skäl talade mot det.

Hovrätten konstaterade att gränsen mellan fast och lös egendom bland annat har dragits mot bakgrund av att den är avgörande för vilken egendom som ingår i underlaget för pant och företagshypotek, och att det utifrån detta framstår som naturligt att gränsen dras så att egendom som hör ihop i ekonomisk mening ingår i samma egendomsslag. Enligt hovrätten talade detta i någon mån för att meteoriter inte var att anse som fast egendom, eftersom en meteorit till sin natur har sitt främsta ekonomiska och vetenskapliga värde som separerad från annan egendom.

Hovrätten konstaterade dock att gränsdragningen mellan fast och lös egendom inte endast bör göras utifrån ekonomiska eller sakrättsliga motiv, utan även med målsättningen att gränsen mellan olika egendomsslag blir klar och lätt att tillämpa i praktiken. Mot den bakgrunden fann hovrätten att det inte var ändamålsenligt att göra avgränsningen beroende av hur länge meteoriten befunnit sig på



fastigheten, meteoritens storlek, utseende eller material. Enligt hovrätten skulle en sådan reglering riskera att leda till tillämpningsproblem. Därutöver konstaterade hovrätten att större krav på varaktig anknytning och ekonomiskt samband bör ställas på föremål som utgör tillbehör till fastighet, eftersom sådana föremål annars aldrig kommit i fråga att betrakta som fast egendom, än vad gäller föremål som till sin natur faller in under begreppet jord. Meteoritens varaktiga anknytning till jorden var därför inte avgörande för bedömningen om den var att betrakta som

fast eller lös egendom. I målet framfördes även att det skulle vara till vetenskaplig fördel, och därigenom positivt för allmänheten, om meteoriter betraktas som lös egendom som tillfaller upphittaren då det skulle öka chansen för att meteoriter tillgängliggörs för forskning. Enligt hovrätten fanns det anledning att vara försiktig vid bedömning av vilken effekt uppdelningen i egendomsslag får i aktuellt avseende och att sådana överväganden bäst görs inom ramen för lagstiftningsarbete. Mot bakgrund av ovan ansåg hovrätten



”Sammanfattningsvis ansåg hovrätten alltså inte att upphittarna hade rätt att tillägna sig meteoriten genom allemansrätten.”

att meteoriten när den påträffades utgjorde fast egendom tillhörig fastigheten där den upphittades och att äganderätten som utgångspunkt tillkommit fastighetsägaren genom att den slagit ned på dennes fastighet.

**ANGÅENDE RÄTTEN ATT TILLÄGNA SIG FAST EGENDOM TILLHÖRIG ANNAN**

Hovrättens bedömning gick därefter vidare till om upphittarna kunde anses ha bättre rätt till meteoriten, trots att denna utgjorde fast egendom som inledningsvis tillhört fastighetsägaren, som en del av allemansrätten. Hovrätten konstaterade att det som en del av allemansrätten i allmänhet är straffritt att ta enstaka stenar från en fastighet i obetydlig omfattning. Utifrån detta gjorde hovrätten bedömningen att det möjligen går att argumentera för att allemansrätten inkluderar en rätt att ta mindre bitar av en meteorit av obetydligt värde i syfte att säkerställa dess härkomst, men att rätten inte kunde utsträckas till att omfatta att tillägna sig större meteoritdelar som är en del av fast egendom. Hovrätten gjorde även bedömningen att meteoriten i fråga inte kunde likställas med sådana naturalster eller naturprodukter som kan plockas av envar med stöd av allemansrätten (exempelvis bär och svamp). Sammanfattningsvis ansåg hovrätten alltså inte att upphittarna hade rätt att tillägna sig meteoriten genom allemansrätten.

Därefter konstaterade hovrätten att det inte finns någon praxis eller sedvänja utöver allemansrätten som ger var och en rätt att tillägna sig annan tillhörig egendom i form av en meteorit på det sätt som upphittarna gjort och ansåg därför att fastighetsägaren, genom sitt bolag, hade bättre rätt till meteoriten.

En domare var skiljaktig i frågan avseende omfattningen av allemansrätten och menade att allemansrätten innefattar en sedvanerättslig rätt för upphittare att förvärva en meteorit genom att ta den i besittning, med hänvisning till utredningar avseende tidigare kända meteoritnedslag i Sverige. Den skiljaktiga domaren poängterade också att det just i förhållande till allemansrätten kan finnas anledning för domstolen att göra ändamålsöverväganden eftersom allemansrättens innebörd framgår av sedvana och inte av lag, och fann att även sådana överväganden talade för att allemansrätten innefattar nämnda sedvana. Hovrättens dom har överklagats till Högsta domstolen (mål nr. T 3007-24) och det återstår att se om fallet tas upp till prövning. Till dess kan fastighetsägare utgå från att nedfallande meteoriter anses utgöra fast egendom som tillhör dem som fastighetsägare, utan att behöva oroa sig för att dessa ianspråk tas av annan med stöd av allemansrätten. ■

**KAROLINA GERDAU**  
karolina.gerdau@msa.se





# Bidrag som uttaxeras av en samfällighetsförening är inte momspliktiga

I början av år 2022 publicerade Skatteverket ett ställningstagande i frågan om vilka ersättningar som betalas in till samfällighetsföreningar som ska hanteras med moms. Skatteverkets ställningstagande innebar ett delvis ändrat synsätt, vilket medförde att många samfällighetsföreningar tvingades momsregistrera sig och redovisa moms. I februari i år meddelade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) inte mindre än fyra domar som klargör att bidrag som uttaxeras av en samfällighetsförening inte är momspliktiga. Som en följd av detta anser Skatteverket att deras tidigare ställningstagande nu är överspelat.

## SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGSS UTTAXERING AV BIDRAG

En samfällighetsförening är en förening som bildats för förvaltningen av en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning är en enligt anläggningslagen en inrättad anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. En sådan anläggning kan exempelvis inrättas för enskilda vägar, vatten- och avloppsanläggningar, bredband, parkeringsplatser eller garage.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en samfällighet. Samfälligheten kan förvaltas antingen av en samfällighetsförening (föreningsförvaltning) eller direkt av de deltagande fastigheterna (delägarförvaltning).

Gemensamhetsanläggningen kan få ersättning för sina kostnader på åtminstone två olika sätt. Det ena är att kostnaderna, om det är lämpligt, fördelas genom avgifter för anläggningens nyttjande. Det andra är att bidrag uttaxeras av dess medlemmar. Sådana bidrag baseras på varje fastighets andelstal i gemensamhetsanläggningen och avser att täcka samfällighetens medelsbehov om dessa inte täcks på annat sätt. Andelstalen i fråga bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta respektive fastighet i anläggningen har av denna.

## TILLHANDAHÅLLER EN SAMFÄLLIGHETSFÖRENING TJÄNSTER MOT ERSÄTTNING?

De mål som HFD prövade handlade som nämnts om samfällighetsföreningar och bidrag som uttaxerades av dess medlemmar. Mer precist var frågan om bidragen skulle anses vara ersättning för tjänster som föreningen tillhandahöll medlemmarna.

Ett krav för att moms ska utgå på en tillhandahållen tjänst är att det finns ett så kallat "direkt samband" mellan den tjänst som utförs av någon och en ersättning som betalas av någon annan.

Innebörden av begreppet "direkt samband" har prövats av EU-domstolen i ett stort antal mål. Efter decennier av rättspraxis har begreppets innebörd definierats enligt följande. För det första måste det finnas ett rättsförhållande mellan parterna som ger upphov till ett ömsesidigt utbyte av prestationer, exempelvis att den ena tillhandahåller en tjänst och att den andra betalar. Detta är dock inte tillräckligt, utan prestationerna måste vara villkorade av varandra. Så är fallet om den ena prestationen, som tillhandahållandet av en tjänst, endast utförs om också den andra prestationen, exempelvis betalningen, utförs. Det måste alltså vara fråga om *quid pro quo*.

I de nu aktuella domarna kom HFD fram till att bidrag som uttaxeras till en samfällighetsförening inte är en ersättning för en viss prestation, utan istället är avsedda att täcka föreningens behov av finansiering. Situationen skulle exempelvis kunna liknas med en aktieägars tillskott för att täcka aktiebolagets kapitalbehov. Enligt HFD var det därmed inte fråga om ersättning för tillhandahållande av tjänst. Till följd därav skulle bidragen inte hanteras med moms.

## AVGIFTER FÖR ANLÄGGNINGENS NYTTJANDE

Ovan nämnda domar från HFD berör inte direkt frågan om vad som gäller för ersättning till en samfällighetsförening genom avgifter för en gemensamhetsanläggnings nyttjande. Det är därför viktigt att varje samfällighetsförening gör sin egen bedömning av vilka ersättningar som utgör uttaxerade bidrag och som därför påverkas av HFD klargörande, respektive vad som istället utgör ersättning för anläggningens nyttjande. Vad gäller de senare måste momsfrågan bedömas i varje enskild situation. ■

**GIACOMO LINDGREN ZUCCHINI**  
giacomo.lindgren.zucchini@msa.se  
**JOACHIM AGRELL**  
joachim.agrell@msa.se

"Det måste alltså vara fråga om *quid pro quo*."



# Att överklaga beslut om rivningslov

Under hösten 2023 meddelade Högsta domstolen (HD) två beslut om klagorätt avseende rivningslov. Dessa avgöranden kommer sannolikt att få betydelse för framtida fall där kulturmiljövärden står på spel i rivningslovsprocesser. Avgörandena ger vägledning i frågorna om vad som utgör allmänna respektive enskilda intressen och vem som får klagorätt i frågor om kulturmiljö.

**INNAN DE** fallspecifika omständigheterna presenteras ska något kort om rivningslov som juridisk företeelse nämnas. I plan- och bygglagen anges att rivning av byggnader belägna inom detaljplanlagda områden enligt huvudregeln kräver rivningslov, om inte annat har angivits i detaljplanen. Rivningslov ska beviljas om åtgärden avser byggnader som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller områdesbestämmelser, eller som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Som alltid i förvaltningsrättsliga beslut ska, vid bedömningen om rivningslov ska beviljas eller inte, hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

## MILJÖORGANISATIONERS MÖJLIGHETER

Det första fallet rör miljöorganisationers möjligheter att överklaga rivningslovsbeslut (mål nr. Ö 7708-22). Bakgrunden var ett beslut av Stockholms stads byggnadsnämnd att bevilja rivningslov för Liljeholmsbadet, ett kulturhistoriskt värdefullt objekt. Badhuset är beläget i ett område som pekats ut som del av riksintresset för kulturmiljövården samt har av Stockholms stadsmuseum angivits vara av särskilt värdefull betydelse ur kulturmiljöhistorisk synpunkt. Beslutet om rivning väckte stort motstånd och överklagades av flera föreningar med hänvisning till byggnadens kulturhistoriska värden. Överklagandena avvisades i första instans på grund av bristande klagorätt. Målet letade sig sedermera upp hela vägen till HD, där den slutliga frågan för domstolen att besvara var om de klagande föreningarna skulle anses ha klagorätt i målet.

HD konstaterade att beslut om rivningslov får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot (42 § förvaltningslagen). HD uttalade även att innebörden av detta ska tolkas i ljuset av Århuskonventionen som i detta avseende, kortfattat, ålägger EU:s medlemsstater att tillse att allmänheten ges möjlighet att få åtgärden i strid med miljölagstiftning prövade. Med hänvisning till tidigare avgöranden yttrade HD att kulturmiljön hör till miljöretten och att organisationer med uppgift att tillvarata kulturmiljöintressen, och som uppfyller kriterierna i 16 kap. 13 § miljöbalken, har befunnits ha klagorätt mot beslut om detaljplan och bygglov som aktualiserar hänsynstaganden som mer tydligt är relaterade till kulturmiljön (NJA 2020 s. 641, MÖD 2020:46). Mot denna bakgrund fann HD att klagorätt för sådana organisationer föreligger även vid beslut om rivningslov när beslutet, som i förevarande

fall, aktualiserar hänsynstaganden som mer tydligt är relaterade till kulturmiljön.

HD konstaterade vidare att talerätten för miljöorganisationer enligt 16 kap. 13 § vilar på tanken att de företräder allmänhetens engagemang i miljöfrågor. Genom rätten att överklaga tas detta engagemang till vara och miljöorganisationerna får möjlighet att bevaka de allmänna intressena av skydd för natur och miljö. Natur- eller miljöskyddsintresset ska därför vara det huvudsakliga skälet till att organisationen existerar. Vidare ska den ha verkat för de angivna intressena och ha ett tillräckligt stöd från allmänheten. Med hänsyn till berörda föreningars dokumenterade ändamål, verksamhet och medlemstal fann HD att de uppfyllde de uppställda kriterierna för att ha klagorätt. Mark- och miljööverdomstolens beslut att avvisa föreningens överklagande upphävdes därför och målet återförvisades till länsstyrelsen. Även övriga föreningar ansågs uppfylla kriterierna för att erkännas klagorätt.

## GRANNARS KLAGORÄTT

Det andra fallet behandlar grannars klagorätt med anledning av rivningslovsbeslut beträffande ett kokhus i Tierps kommun (mål nr. P 2334-23). Ägarna till angränsande fastigheter överklagade beslutet om rivningslov med hänvisning till byggnadens kulturhistoriska värde och då rivning skulle påverka deras fastigheters värde negativt.

I likhet med avgörandet i mål nr. Ö 7708-22 tog HD utgångspunkt i att beslut enligt 42 § förvaltningslagen får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. HD konstaterade att det i rättspraxis uttalats att det är kommunen som bevakar frågan om de allmänna intressena av att bevara kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse bör väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att använda fastigheten på det mest rationella sättet. Vidare noterade HD att det varken i plan- och bygglagen eller dess förarbeten uttalas något skyddssyfte som vid rivningslov skulle kunna ge grannar klagorätt enligt 42 § förvaltningslagen med hänvisning till kulturmiljöintresset.

Vid tolkningen av klagorätten i 42 § förvaltningslagen konstaterade HD vidare att Århuskonventionen medger rätt att ställa upp kriterier i nationell rätt när det gäller att den berörda allmänheten ska ha ett tillräckligt intresse för att få överklaga. Det är då tillåtet att ställa upp ett krav på att den som ska få överklaga måste ha ett konkret, tydligt och individuellt intresse; detta under förutsättning



## ”HD:s avgöranden innebär ytterligare klargöranden kring hur klagorätten vid beslut som berör miljöfrågor förhåller sig till Århuskonventionen.”

att de nationella reglerna inte närmast helt undantar miljöorganisationer eller andra medlemmar av allmänheten från att klaga på sådana beslut.

I enlighet med avgörandet i mål nr. Ö 7708-22 noterade HD att beslut om rivningslov kan överklagas av sådana organisationer som har till uppgift att ta tillvara kulturmiljöintressen, om beslutet aktualiserar hänsynstaganden som mer tydligt är relaterade till kulturmiljön. Härigenom garanteras att allmänhetens engagemang i kulturmiljöfrågor får genomslag. Mot denna bakgrund fann HD det förenligt med Århuskonventionen att – såsom i svensk rätt – ställa upp ett krav på att ett beslut om rivningslov ska angå den enskilde för att han eller hon ska rätt att överklaga. En granne kan således inte grunda sin klagorätt enbart på att ett beslut om rivningslov aktualiserar hänsynstaganden som mer tydligt är relaterade till kulturmiljön eftersom det är ett allmänt intresse. Då de klagande inte kunnat visa på något individuellt intresse avvisade HD överklagandena.

### REFLEKTIONER

HD:s avgöranden innebär ytterligare klargöranden kring hur klagorätten vid beslut som berör miljöfrågor förhåller sig till Århuskonventionen. Konventionens krav på att allmänheten ska ges möjlighet att få dylika frågor prövade tillgodoses genom att organisationer med uppgift att tillvarata berörda intressen och som har tillräckligt stöd av allmänheten tillerkänns klagorätt, samtidigt som enskilda individer inte ges klagorätt baserat på det allmänna miljöintresset. Avgörandena balanserar således konventionens krav

mot behovet att begränsa antal överklaganden till undvikande av överbelastning av systemet.

Det sistnämnda avgörandet får ses som något av en kompromiss. I mål nr. P 2334-23 resonerade HD nämligen som så att då organisationer som har till uppgift att ta vara på kulturmiljöintressen får överklaga beslut som tydligt rör kulturmiljö, är allmänhetens engagemang i kulturmiljöfrågor garanterad. Detta kan ifrågasättas då en organisation eller förening oftast inte har en uppgift i den meningen att dess existens och engagemang baseras på en skyldighet. Föreningar drivs snarare av ett gemensamt intresse. Det finns ingen garanti för att en organisation inrättas för alla beaktansvärda kulturmiljöintressen eller att en sådan organisation kan bevaka och tillse att alla beslut överklagas om erforderligt utifrån organisationens ändamål. Allmänhetens möjlighet att i enlighet med Århuskonventionen få till stånd en prövning av beslut som berör miljöfrågor kan således i enskilda fall likväl vara obefintliga.

Från ett praktiskt perspektiv vore det dock problematiskt om enskilda gavs generell rätt att överklaga baserat på allmänna kulturmiljöintressen, då det riskerar att skapa en omfattande och kostsam administration samt även ytterligare tidsutdräkt i lovgivningen. Slutsatsen blir att den som vill kunna utmana beslut som berör kulturintressen bör organisera sig för ändamålet. ■

### ISAK NODBRINK

isak.nodbrink@msa.se

### MAGNUS JOSEFSSON

magnus.josefsson@msa.se







FOTO: ISTOCK/ANN

# Strandskydd – en översikt

Strandskydd är ett ständigt aktuellt och omdebatterat ämne som har betydelse för såväl enskilda markägare som olika aktörers möjligheter att bedriva verksamhet, men vad innebär det egentligen? I denna artikel går vi övergripande igenom syftet med strandskyddet, hur dagens reglering ser ut och vilka möjligheter som finns till upphävande och dispens.

## EN ÖVERBLICK

Strandskyddet regleras av miljöbalken och till viss del av plan- och bygglagen, och gäller vid havet, sjöar och alla övriga vattendrag. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga tillgång till strandområden i enlighet med allemansrätten, samt att bevara goda livsvillkor för djur och växter. I regel sträcker sig strandskyddsområdet 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, men länsstyrelsen kan besluta att utvidga området. Inom strandskyddat område krävs det dispens för att uppföra nya byggnader eller väsentligt ändra byggnader om det hindrar allmänhetens

tillgång till strandområdet, samt för att förbereda för sådana åtgärder. Det krävs också dispens för att vidta andra åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Det finns vissa undantag från det generella förbudet, exempelvis för byggnader som krävs för jordbruk, fiske, skogsbruk eller renkötsel, åtgärder som tillåts av regeringen eller som omfattas av ett tillstånd som meddelats enligt miljöbalken. Länsstyrelsen eller kommunen kan också i vissa fall upphäva strandskyddet på en plats. Längs de flesta sjöar och vattendrag och för de flesta åtgärder gäller emellertid strandskydd.



**MÖJLIGHET TILL DISPENS**

Dispens från strandskyddsreglerna lämnas av antingen kommunen eller länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutar om dispens vid byggande av allmän väg, järnväg eller försvarsanläggning, eller om området omfattas av vissa andra områdesskydd enligt miljöbalken. I övriga fall beslutar kommunen om dispens. Dispens kan som huvudregel endast ges om det föreligger särskilda skäl, och generellt tillämpas dispensreglerna restriktivt.

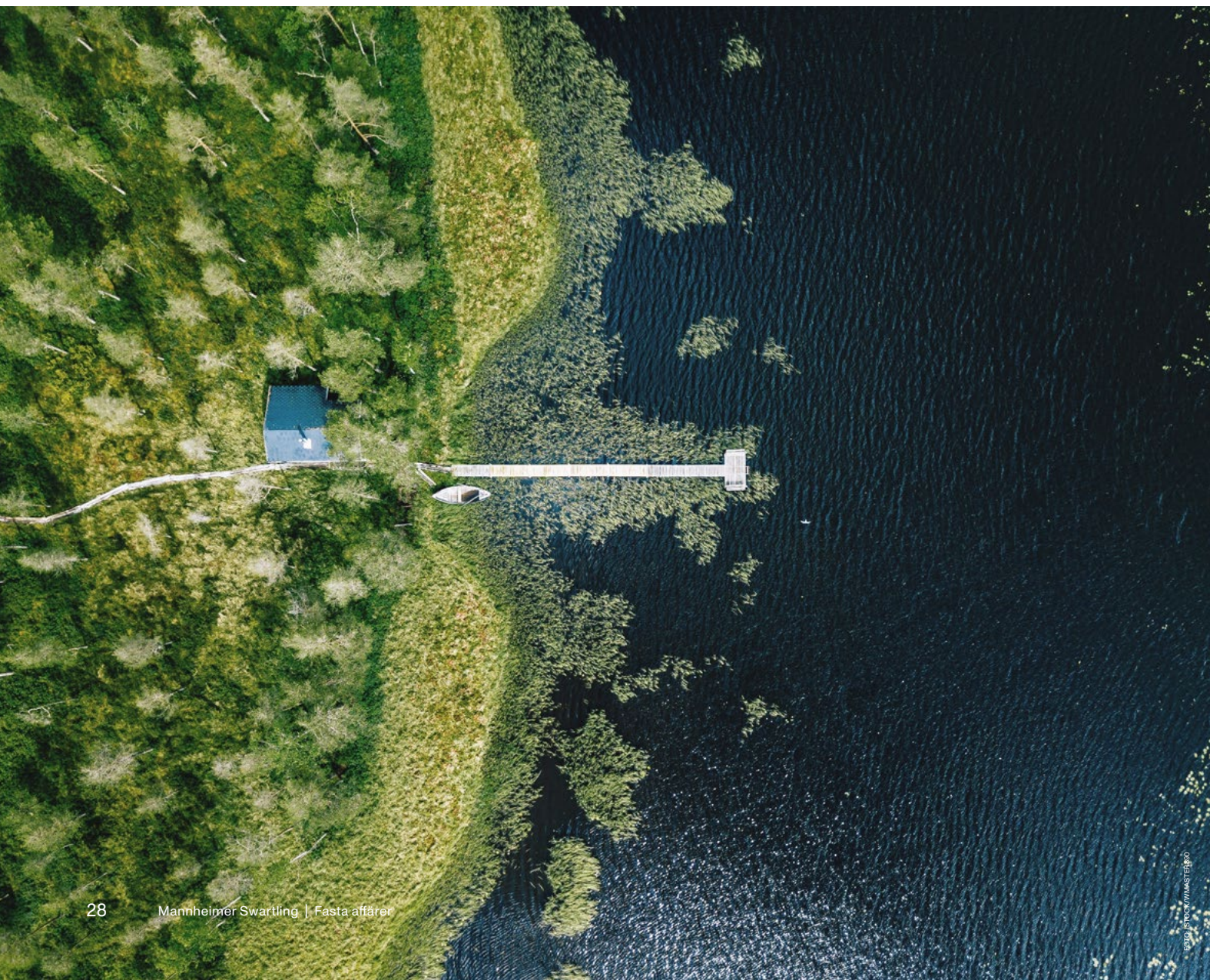
**VAD ÄR "SÄRSKILDA SKÄL"?**

I miljöbalken listas de särskilda skäl som kommunen eller länsstyrelsen får ta hänsyn till när de beslutar om dispens. Särskilda skäl föreligger om det strandskyddade området behöver tas i anspråk

för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, en anläggning som på grund av sin funktion måste ligga vid vatten, eller för att utvidga en pågående verksamhet och detta inte kan genomföras utanför området. Detsamma gäller om området redan tagits i anspråk på ett sådant vis att det saknar betydelse för strandskyddets syften, eller om det berörda området på grund av exempelvis bebyggelse eller exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Dispens kan slutligen lämnas om området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I områden för landsbygdsutveckling får som särskilt skäl även beaktas om den strandnära åtgärden bidrar till utvecklingen av landsbygden. Den primära avsikten

"Dispens kan som huvudregel endast ges om det föreligger särskilda skäl, och generellt tillämpas dispensreglerna restriktivt."



med den bestämmelsen är inte att möjliggöra bebyggelse av enstaka bostadshus, utan snarare att underlätta för näringslivets och infrastrukturens utveckling.

Vid en prövning av frågor om strandskydd ska en intresseavvägning göras mellan enskilda och allmänna intressen. En inskränkning i en enskilds rätt att använda mark eller vatten, med hänvisning till strandskyddet, får inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Högsta domstolen har slagit fast att det kan finnas fall där den enskildes rätt till sin egendom – det s.k. egendomsskyddet – kan innebära att strandskyddsdispens måste lämnas trots att inget av de särskilda skäl som listas i miljöbalken föreligger. Det rör sig då om yttersta undantagsfall.

**FRAMTIDSSPANING**

Våren 2022 presenterades propositionen "En ökad differentiering av strandskyddet",

i vilken den dåvarande regeringen föreslog lättnader i strandskyddet i strandnära utvecklingsområden. Regeringen föreslog även skärpningar i områden av särskild betydelse för djur- och växtlivet samt i områden där bebyggelsestrycket är högt. Förslaget föll i riksdagen, men flera partier ser ett fortsatt behov av att förändra strandskyddet. Hösten 2023 lämnades ett antal motioner med förslag om reformer för att på olika vis åstadkomma ett mer flexibelt strandskydd. Även dessa föll i riksdagen, men förslagen visar att strandskyddsfrågan är på den politiska agendan, och att bestämmelserna snart kan komma att ändras. ■

**MATILDA AF GEIJERSTAM**

matilda.af.geijersstam@msa.se

**ALMA JACOBSSON**

alma.jakobsson@msa.se

**ANNA BRYNGELSSON**

anna.bryngelsson@msa.se



# Grov vårdslöshet i byggverksamhet

För många kommersiella entreprenadavtal gäller något av standardkontrakten AB 04 eller ABT 06. Då gäller som huvudregel att parternas skadeståndsansvar begränsas till 15 procent av kontraktssumman. Eftersom de skador som uppkommer i ett entreprenadavtal kan avse betydande belopp innebär regeln en riskbegränsning för skadevållande parter. Den innebär samtidigt att den skadelidande parten riskerar att inte få full täckning för sina skador.

**ETT UNDANTAG FRÅN** ansvarsbegränsningen enligt AB 04 och ABT 06 gäller för skada som orsakats av grov vårdslöshet. Då gäller inte ansvarsbegränsningen om 15 procent av kontraktssumman, utan den skadevållande parten har ett fullt skadeståndsansvar. Det är en hög tröskel för att ett vårdslöst agerande ska anses vara grovt. Den part som hävdar att motparten varit grovt vårdslös har typiskt sett haft begränsade möjligheter att övertyga en domstol eller skiljenämnd om detta.

**”MÖSSEBERG II”**  
Sommaren 2023 meddelade Högsta domstolen (HD) en ny dom om grov vårdslöshet i byggverksamhet. Domen kan öka möjligheterna för beställare i entreprenadavtal att nå framgång med krav grundade på grov vårdslöshet och ändra synen på en sådan talan.  
Domen gällde en brand i Mössebergs kurortshotell i Falköping och kallas för ”Mösseberg II” (NJA 2023 s. 680). Omständigheterna var i huvudsak följande. Entreprenören skulle avlägsna färg utvändigt på en gammal träbyggnad som var ett byggnadsminne. Uppgiften utfördes av en snickare som främst arbetade med att bygga ställningar och saknade relevant utbildning. Som verktyg användes växelvis en varmluftspistol och en s.k. speedheater. För arbetena gällde Brandskyddsföreningens säkerhetsföreskrifter för ”Heta arbeten”. Inga av de säkerhetsåtgärder som anges i säkerhetsföreskrifterna följdes. Snickaren arbetade ensam och utan tillsyn. Ingen agerade brandvakt och det vidtogs inte heller några andra säkerhetsåtgärder av relevans. En brand utbröt vid utförandet av arbetena.

HD gjorde följande bedömning. Det var inte olämpligt i sig att använda varmluftspistol vid arbetet. Om en varmluftspistol används för färgborttagning på en byggnad av aktuellt slag finns det dock en mycket stor risk för brand om arbetena inte utförs på ett korrekt sätt. Avgörande för om entreprenören varit grovt vårdslös är därför om entreprenören vidtagit rimliga säkerhetsåtgärder för att i möjligaste mån minska risken för brand. Så var inte fallet. Som framgått ovan utfördes arbeten av en person som saknade relevant utbildning och erfarenhet, det saknades tillsyn, säkerhetsföreskrifterna för ”Heta arbeten” följdes inte och det vidtogs inte några mer konkreta åtgärder för att minska risken för brand eller för att möjliggöra en snabb släckning om brand skulle uppstå. HD tog också fasta på att arbetena hade utförts inom ramen för en yrkesmässig verksamhet och ansåg att entreprenören hade varit grov vårdslös.

Detta var inte första gången HD prövade om en entreprenör varit grovt vårdslös i utförandet av byggnadsarbeten. Innan vi går vidare till vilka slutsatser som kan dras av ”Mösseberg II” behöver vi därför gå igenom vad domstolen tidigare uttalat om grov vårdslöshet i byggverksamhet.

**TIDIGARE UTTALANDEN FRÅN HD**  
Rättsfallet ”Mariefreds skola” (NJA 1992 s. 130) gällde uppförandet av en ny matsal till Mariefreds skola med innertak av träpanel. Fem år efter slutbesiktningen släppte infästningen av innertaket från de ovanförliggande limträbalkarna och innertaket med tillhörande regelverk ramlade ner i matsalen. Det visade sig att

raset berodde på att det hade varit för stort avstånd mellan spikarna som använts för infästning av innertaket. HD konstaterade att spikavståndet stred mot gällande myndighetsföreskrifter och att entreprenören innan utförandet inte hade gjort några beräkningar till ledning för hur infästningen borde ske. Domstolen ansåg att entreprenören hade varit grovt vårdslös, särskilt med hänsyn till den stora risken för personskador.

I avgörandet ”Skärbrännaren” (NJA 1996 s. 118) gällde det rivnings- och ombyggnadsarbeten i ett hus i Stockholm. I ett kylrum samlades rivningsmassor bestående av bland annat asfaltkork och tjärindränkt wellpapp i ett ca en meter tjockt lager. Två yrkesarbetare skulle demontera kylaggregat i kylrummet. En skärbrännare användes vid arbetet. En av yrkesarbetarna hade erfarenhet av att arbeta med skärbrännare. Yrkesarbetarna insåg att rivningsmassorna var

brandfarligt material. De hade av arbetsledningen fått instruktioner att forsla bort rivningsmassorna, men fick sedan instruktioner av platschefen att först svetsa bort ett par konsoler. Yrkesarbetarna hann därför inte forsla bort rivningsmassorna innan de påbörjade arbetet med skärbrännaren. Innan arbetena med skärbrännaren påbörjades hämtades ett par handbrandsläckare. Det kontrollerades dock inte att släckarna fungerade. Inte heller kontrollerades att det gick att komma åt kylrummet med en brandslang. Några säkerhetsåtgärder bestående i att täcka över det brandfarliga materialet eller blöta det med vatten vidtogs inte. Vid demontering av konsolerna med skärbrännaren började det brinna i rivningsmassorna. Enbart en av de två handbrandsläckarna fungerade. Den brandslang som fanns i lokalen var för kort. Branden kunde därför inte släckas, utan spred sig





till angränsande utrymmen där det förvarades värdefull egendom. HD betonade att risken för brand varit uppenbar och att det funnits risk för betydande saksador (det förvarades värdefull egendom i lokalerna). Särskild vikt lades vid att det rörde sig om yrkesmässig verksamhet. Entreprenören ansågs ha varit grovt vårdslös.

#### SÄRSKILT VIKTIGA FAKTORER

Det juridiska sammanhanget var delvis olika i de tre fallen. Gemensamt är dock att de handlar om grov vårdslöshet i byggverksamhet. Utifrån de tre rättsfallen är det möjligt att identifiera vissa faktorer som är särskilt viktiga vid bedömningen av om entreprenören varit grovt vårdslös.

Om beställaren kan bevisa att entreprenören har varit avsiktligt vårdslös ska vårdslösheten som utgångspunkt klassificeras som grov. Det är dock sällan möjligt att bevisa. Utifrån de tre rättsfallen hamnar då de tre följande frågorna i centrum:

1. Är de arbeten som orsakat skadan riskfyllda?
2. Vilka säkerhetsåtgärder hade varit fackmässiga att vidta vid utförandet av arbetena?
3. I vilken mån har entreprenören underlåtit att vidta fackmässiga säkerhetsåtgärder?

Arbeten kan vara riskfyllda på olika sätt. Utförandet av vissa arbeten är riskfyllda i sig själva. Det gäller exempelvis arbetena med skärbrännaren i rättsfallet

”I många entreprenader måste riskfyllda arbeten utföras.”



”Skärbrännaren”, eftersom det förelåg en uppenbar risk för att brand skulle uppstå. Även arbetena med att ta bort färg på den gamla träbyggnaden i ”Mösseberg II” var riskfyllda i sig själva. Arbeten kan också vara riskfyllda genom att de, om de utförs på fel sätt, riskerar att leda till svåra skador i framtiden. Det var fallet i ”Mariebergs skola”, där den felaktiga infästningen av innertaket medförde en stor risk för ras och personsador.

I många entreprenader måste riskfyllda arbeten utföras. De senaste årens olycksfall på byggarbetsplatser visar att arbetsområden kan vara farliga platser. När entreprenören ska utföra riskfyllda arbeten är det viktigt att tillämpliga säkerhetsföreskrifter följs. Om entreprenören inte följer existerande säkerhetsföreskrifter eller vidtar andra lämpliga säkerhetsåtgärder ligger det nära tillhands att denne har varit grovt vårdslös. I alla tre rättsfallen lyfter HD fram bristen på lämpliga säkerhetsåtgärder.

#### GRÄNSEN FÖR GROV VÅRDSLÖSHET

Många entreprenadjurister har nog varit av uppfattningen att det är mycket svårt att övertyga en domare om att motparten varit grovt vårdslös. ”Mösseberg II” kan läsas som att gränsen för grov vårdslös är något lägre än vad många entreprenadjurister intuitivt tänkt sig. Den entreprenör som vid utförandet av riskfyllda arbeten underlåter att vidta fackmässiga säkerhetsåtgärder exponerar sig därför för ett obegränsat skadeståndsansvar.

”Mösseberg II” skulle kunna innebära att beställare mer frekvent har fog att överväga skadeståndskrav grundade på grov vårdslöshet. Sådana krav bör dock vara förbehållna situationer där det har förekommit riskfyllda arbeten och entreprenörens agerande tydligt framstår som ett kvalificerat risktagande i förhållande till risken för en svår personskada eller betydande sakskada. Vad en sådan talan kan innebära för fördelningen av rättegångskostnader måste också beaktas.

Bedömningen av om entreprenören påtagligt avvikit från vad som är aktsamt underlättas av att entreprenader omgärdas av en mängd säkerhetsrelaterade normer som kan ge ledning i fråga om riskbedömningar och vad som är fackmässiga säkerhetsåtgärder. ■

**ANDERS INGVARSON**

anders.ingvarson@msa.se

**MARCUS UTTERSTRÖM**

marcus.utterstrom@msa.se



# Personalliggaren, editionsplikten och GDPR

Högsta domstolen (HD) har i avgörandet "Personalliggaren" (mål nr. Ö 1750-20) klarlagt vilka intressen som ska beaktas i ett tvistemål där fråga är om edition av en personalliggare.

ENTREPRENAD

BAKGRUND

I det aktuella målet hade en entreprenör utfört en byggnadsentreprenad åt en beställare. Efter att entreprenaden färdigställts och slutbesiktigats uppstod tvist mellan parterna. I målet påstod beställaren att entreprenören inte utfört och lagt ner all den tid som entreprenören begärt ersättning för.

Under målets handläggning yrkade beställaren editionsföreläggande för att få ut den s.k. personalliggaren. Enligt skatteförfarandelagen ska det finnas tillgång till en elektronisk personalliggare på en byggarbetsplats, vari bland annat nödvändiga identifikationsuppgifter för de personer som arbetar på byggarbetsplatsen ska nedtecknas. Det grundläggande syftet med detta är att minska förekomsten av svartarbete i branschen.

Beställaren menade att personalliggaren kunde ha betydelse för bolagets möjlighet att motbevisa att entreprenörens personal varit på plats i den omfattning som gjorts gällande, eftersom de som arbetat i entreprenaden registrerat sin närvaro i personalliggaren. Entreprenören invände och angav som skäl att personalliggaren innehöll personuppgifter och att den registrerade personalens intresse av personlig integritet väger tyngre än beställarens intresse av att få tillgång till dessa uppgifter.

HD:S BEDÖMNING

HD konstaterade inledningsvis att den som innehar en skriftlig handling som kan antas ha betydelse som bevis är skyldig att förete handlingen enligt 38 kap. 2 § första stycket rättegångsbalken. Bedömningen av om någon ska föreläggas att förete en handling ska omfatta en avvägning mellan *bevisningens relevans* och *motpartens intresse* av att inte behöva lämna ut handlingen. Den traditionella uppfattningen har varit

att det i princip inte ska beaktas om *andra personer* har intresse av innehållet i en handling som begärs utlämnad.

I den aktuella personalliggaren kunde det dock finnas personuppgifter, vilket aktualiserade frågan hur den processrättsliga editionsplikten i rättegångsbalken förhåller sig till EU:s dataskyddsförordning. HD begärde förhandsavgörande från EU-domstolen gällande om och hur bestämmelserna i dataskyddsförordningen bör tillämpas i det aktuella målet. EU-domstolen meddelande ett förhandsavgörande av vilket det framgår att dataskyddsförordningen kräver att *även de registrerades intressen ska beaktas* och att en intresseavvägning ska göras.

Vad gällde bedömningen i det specifika fallet konstaterade HD att rätten till ett effektivt domstolsskydd och en rättvis rättegång förutsätter att parterna har möjlighet att få tillgång till de handlingar de kan behöva för att bevisa sin talan, vilket även gäller för andras personuppgifter. Utgångspunkten är att beställaren har ett skyddsvärt intresse av att genom edition få ut den personalliggare som entreprenören har låtit upprätta, vilket väger tungt vid bedömningen.

I enlighet med förhandsavgörandet ska det vid prövningen av om åtgärden är proportionerlig också tas hänsyn till den registrerade personalens intresse. Eftersom (i) personuppgifterna i personalliggaren huvudsakligen gäller identitetsuppgifter i form av namn och personnummer och (ii) dessa uppgifter lämnats och registrerats för att enligt lag vara tillgängliga också för beställaren under entreprenaden, kunde det enligt HD inte anses röra sig om några utpräglat integritetskänsliga uppgifter i sammanhanget. HD framhöll även att tvistemålet rörde frågan om entreprenören hade rätt till viss ersättning och att de



registrerade personerna inte själva berördes i någon vidare mån. Sammanfattningsvis ansåg HD att de registrerades intresse av att personuppgifterna skyddas från edition vägde mindre tungt.

HD konstaterade dock att speciella hänsyn gör sig gällande när det handlar om personuppgifter i form av personnummer och liknande. Beställaren hade inte närmare redovisat varför beställaren i bevishänseende hade behov av dessa uppgifter och HD kom därför fram till att editionsföreläggandet skulle begränsas så att de dessa uppgifter maskerades.

SLUTSATS

HD:s dom är ett i entreprenadsammanhang viktigt avgörande i beställarvänlig riktning, då personalliggaren kan utgöra betydelsefull bevisning för en beställare som exempelvis betvivlar att en entreprenörs fakturaunderlag är korrekt. ■

MOA WAHLQVIST

moa.wahlqvist@msa.se

MARTIN ANDERSÉN

martin.andersen@msa.se





# TRENDER

Med vårt team på cirka 50 jurister som dagligen arbetar med fastighetstransaktioner och andra fastighetsrättsliga frågor har Mannheimer Swartling norra Europas största grupp av fastighetsjurister. Vårt dagliga arbete återspeglar därför i stora delar trenderna i fastighetsbranschen.

**RIKSBANKENS RÄNTEBESKED** i maj bekräftade det som många inom fastighetsbranschen förutspått och längtat efter – trenden med höjda räntor är bruten och sannolikt kommer vi se fler räntesänkningar inom en relativt snar framtid. Därmed ökar förväntningarna på att den kommersiella (och kanske även den privata) fastighetsmarknaden tar fart igen efter kraftigt sänkta volymer de gångna åren.

Vid samtal med både svenska och utländska aktörer under den årliga fastighetsmässan MiPiM i mars, slogs jag av den generellt positiva känsla som alla aktörer gav uttryck för. Förväntningarna var att toppen på räntebanan var nådd och att bättre tider närmar sig. Samtliga gav uttryck för att de önskade göra affärer igen, om inte redan under våren så åtminstone till hösten eller tidigt 2025.

Intrycket är att vissa segment inom fastighetsmarknaden klarat sig bättre än andra. Logistik och hotell har fortsatt varit attraktiva under perioden av lägre aktivitet på transaktionsmarknaden. Samtidigt är det väldigt få byggstarter inom alla segment och det gäller inte minst bostäder. Frågan är hur de få byggstarterna långsiktigt kommer påverka bostadsbristen som finns i våra storstäder och som är tydligast i Stockholm. Krav på förenklade regler och assistans till bostadssektorn på andra sätt kommer sannolikt öka.

Inom kontor är fortsatt trenden att bolag vill hyra mindre, mer flexibla, men mer påkostade lokaler. Allt för att anpassa sig till de anställdas önskemål

om möjlighet till hemarbete samtidigt som behovet att bygga företagskultur och locka in de anställda till kontoret ökar. Även vid hyra av kontorslokaler är miljöcertifiering numera alltid en fråga vid utvärdering av alternativen.

Infrastruktursatsningar och omställningen till en grönare industri är en fortsatt trend och som nämnts tidigare är dessa projekt väldigt långsiktiga och därmed konjunkturoberoende. Även den gröna omställningen genom vindkraft och solkraft är fortsatt pågående även om vissa aktörer fått problem med anledning av en hög belåningsgrad.

Den nya lagstiftningen rörande kontroll av utländskt ägande har trätt ikraft och som väntat är det relativt få fastigheter eller fastighetsägande bolag som träffas. Gränsdragningen kan dock i vissa fall vara svår och byrån har vid ett stort antal tillfällen assisterat klienter i bedömningen om anmälan krävs samt i kontakterna med myndigheter. Förhoppningen är att utvecklad praxis samt den pågående utredningen om säkerhetsperspektivet vid direkta fastighetsförvärv kommer leda till ett tydligare regelverk vid bedömning om anmälningsplikt föreligger.

Vi ser därför fram mot en mer aktiv transaktionsmarknad och en normalisering i fastighetsbranschen. De flesta med mig hoppas säkert också på fler byggstarter, särskilt inom bostadssektorn. ■

**TOMAS JOHANSSON**

tomas.johansson@msa.se



**STOCKHOLM**  
Norrlandsgatan 21, Box 1711  
111 87 Stockholm

**GÖTEBORG**  
Järnvågen 1, Box 2235  
403 14 Göteborg

**MALMÖ**  
Carlskatan 3, Box 4291  
203 14 Malmö

**BRYSSEL**  
Gachard House  
Rue Gachard 88 boîte 4  
1050 Bryssel, Belgien

**NEW YORK**  
140 Broadway  
New York, NY 10005, USA

**SINGAPORE**  
Maxwell Chambers  
28 Maxwell Road  
Singapore 069120

Mannheimer Swartling hjälper klienter över hela världen med deras affärsjuridiska och strategiska utmaningar. Våra jurister arbetar sömlöst i kontors- och verksamhetsöverskridande team för att alltid kunna leverera den bästa möjliga rådgivningen för varje enskilt uppdrag. Byråns roll som juridisk rådgivare till fastighetsbranschen har byggts upp under lång tid och genom olika konjunkturer och marknadsförutsättningar.

Byråns verksamhetsgrupp inom fastighetsrätt rådger klienter inom hela den svenska fastighetsmarknaden och har även en lång rad internationella klienter. Med ett 50-tal specialiserade jurister har gruppen en unik kapacitet och erfarenhet från alla typer av fastighetsrelaterade ärenden. Teamet levererar rådgivning i allt från fastighetstransaktioner och komplexa projekt till tvistlösning och strukturfrågor. Gruppen hjälper också klienter i bland annat utvecklingen av nya affärsmodeller och strategiska frågor.



