



Industritillbehör – en föråldrad tillbehörskategori?

Kandidatuppsats i lantmäteriteknik
15 högskolepoäng

Författare: Simon Strandberg och Victor Vajizovic

Förord

Vi vill ge ett stort tack till vår handledare David Jersenius för den tid han lagt ner på att läsa igenom vår uppsats i dess olika former, för alla tips, svar på frågor och all den uppmuntran han givit oss. Även vår examinator Linn Gustavsson ska ha tack för de förslag hon har givit kring upplägg och innehåll samt för de kontakter hon har bidragit med. Särskilt mycket vill vi tacka alla som har bidragit till denna uppsats genom att ställa upp på intervju via zoom, telefon eller fysiskt:

Richard Hager, vars bok ”Allmänna fastighetsrätten – en introduktion” utgjorde vår språngbräda in i ämnet, var mycket hjälpsam med att svara på frågor och ge oss djupare insikt i den problematik som förekommer. Framför allt var hans bekräftelse på att vi var inne på ett spår värt att undersöka vidare mycket motiverande.

Ulf Jensen, vars blixtnabba och utförliga mailsvar imponerade oss vid varje tillfälle, var till stor hjälp med den omfattande kunskap och erfarenhet han besitter. Han cementerade för oss det faktum att detta är ett mycket komplicerat ämne med oklarheter som på många sätt saknar självklara svar.

Marie Emanuelsson, som gav oss insikter från ett annat perspektiv än det vi fram till vårt samtal med henne lagt fokus på, inspirerade oss till att gräva djupare i andra källor än de vi dittills uppmärksammat. Hon bidrog till att få oss att ställa nya frågor och vidare undersöka om den uppfattning vi bildat stämde överens med verkligheten.

Svante Augustsson, vars arbetsplats vi fick besöka, hade mycket värdefull kunskap att dela med sig av gällande maskinell utrustning. Han kunde svara på frågor om mycket som inte står att läsa i varken tryckt material eller online och som visade sig vara av avgörande betydelse för att vi skulle kunna nå vårt resultat.

Anders Cederholm, som vi fick kontakt med nära arbetets slut, kunde bekräfta många av de slutsatser som vi kommit fram till och bidrog även med ytterligare insikter. Hans svar på de frågor vi ställde gav oss en tydlig indikation på att det förslag vi i slutet av denna uppsats presenterar vore av värde om det implementerades i lagstiftningen.

Vi vill även tacka vår medstudent Dan Backlund, som från första början var den som förde på tal det ämne vi valt som någonting värt att undersöka vidare.

Framtagandet av denna uppsats har utförts av båda författarna tillsammans på heltid under nio veckor och med en förhoppning att det ska vara intressant och givande tackar vi dig som har börjat läsa vår uppsats.

Trollhättan, maj 2022

Simon Strandberg och Victor Vajizovic

Industritillbehör – en föråldrad tillbehörskategori?

Sammanfattning

Denna uppsats redogör för vad som idag kan kategoriseras som industritillbehör utifrån gällande rätt. Den uppmärksammar även flera problem med nuvarande lagstiftning gällande industritillbehör och presenterar ett förslag på ändrad ordalydelse som bedöms vara lämpligare. Förslaget grundas på en bredare kategorisering av vad som ska kunna tillhöra industritillbehörskretsen som presenterades i de förarbeten som ligger till grund för den nuvarande lagen. Ändringen motiveras delvis på samma sätt som det tidigare förslaget i och med att det anses ha varit befogat redan då och delvis med stöd av de nya förhållanden som råder idag vilka ytterligare framhäver nödvändigheten av en så bred krets som från början föreslogs.

Så som lagen är utformad begränsas industritillbehörskretsen bland annat till att enbart innefatta utrustning som används inom ”*industriell verksamhet*”, ett begrepp som endast är applicerbart på verksamheter vilka bedriver varuproduktion. Det ansågs inte vara nödvändigt att inkludera en bredare krets av verksamheter i och med att utrustning av det slag som åsyftades bedömdes finnas främst i fabriker. Med den teknikutveckling som skett sedan dess har liknande och ibland även likadan utrustning dock kommit att användas inom flera verksamheter som inte ägnar sig åt varuproduktion. De gamla motiveringarna till varför sådana verksamheters utrustning inte ska kunna utgöra industritillbehör är därför inte längre försvarbara.

Denna uppsats presenterar ”*industriell eller därmed jämförlig verksamhet*” som ett förslag på ändrad ordalydelse i 2:3 JB, vilket är taget direkt från lagens förarbeten. Det hade varit lämpligt att låta lagen lyda så från början, men det framstår som särskilt lämpligt i dagsläget. Industritillbehörskretsen bör utvidgas främst för att fler verksamheter ska kunna nyttja dyrbar utrustning till att förstärka kreditunderlaget för fastighetspant. En utvidgad industritillbehörskrets hade troligen även undanröjt viss gränsdragningsproblematik.

Datum:	3 juni, 2022
Författare:	Simon Strandberg, Victor Vajizovic
Examinator:	Linn Gustavsson
Handledare:	David Jersenius (Högskolan Väst)
Program:	Lantmästarprogrammet - Samhällsbyggnad och samhällsplanering
Huvudområde:	Lantmäteriteknik
Antal poäng:	15 HP
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för Ekonomi och IT, Avdelningen för samhällsbyggnad och samhällsutveckling, 461 86 Trollhättan, Sverige Telefon: 0520 22 30 00, E-post: registrator@hv.se , Hemsida: www.hv.se

Industrial fixtures – an outdated category of property fixtures?

Abstract

This essay gives an account of what can today be categorized as industrial fixtures according to the law. It brings attention to several problems with current law concerning industrial fixtures and presents a suggestion for changed wording which is considered to be more appropriate. The suggestion is based on a broader categorization of what should belong to the range of industry fixtures which was presented in the bills which lay as the basis to the current law. The change is partly motivated the same way as the previous suggestion since it is thought to have been justified already then and partly by support of the new circumstances of today which further exposes the necessity of a range as broad as was originally suggested.

Such as the law is designed, the range of industrial fixtures is limited among other things to only include equipment used in “*industrial business*”, a term which only is applicable for businesses which deal with the manufacture of products. It was not thought to be necessary to include a broader range of businesses, because equipment of the applicable kind was judged to exist mostly in factories. With the technological development which has happened since then similar and sometimes even identical equipment has come to be used in several businesses which do not deal with the manufacture of products. The old arguments for why such businesses equipment should not constitute industrial fixtures is therefore no longer justifiable.

This essay presents “*industrial or therewith comparable business*” as a suggestion for changed wording in 2:3 JB, which is taken directly from the original bill. It would have been appropriate to let the law read this way from the beginning, but it appears as especially appropriate today. The range of industrial fixtures should be expanded mainly so that more businesses can be able to use valuable equipment to strengthen credit for real estate mortgage. An expanded range of industrial fixtures would probably also clear away some problems concerning demarcation.

Date:	June 3, 2022
Authors:	Simon Strandberg, Victor Vajizovic
Examiner:	Linn Gustavsson
Advisor:	David Jersenius (University West)
Program name:	Program in land management – Urban management and spatial planning
Main field of study:	Land surveying
Course credits:	15 HE credits
Publisher:	University West, Department of Economics and IT, S-461 86 Trollhättan, Sweden Phone: +46 520 22 30 00, E-mail: registrator@hv.se , Web: www.hv.se

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte och frågeställningar	4
1.3 Förutsättningar och avgränsningar	4
1.4 Metod	5
2 Fastighetstillbehör	7
2.1 Introduktion av tillbehörskategorierna i jordabalken	7
2.2 Industritillbehörskretsen enligt gällande rätt	9
3 Industritillbehörsprobatiken	13
3.1 Gränsdragningsfrågor.....	13
3.2 Teknikutvecklingens följder.....	14
3.3 Belåning och finansiering.....	19
3.4 Skatterättsliga aspekter	22
4 En förnyad industritillbehörskrets	23
4.1 Tidigare förslag på ändrad tillbehörslagstiftning.....	23
4.2 Argument för och emot en lagändring.....	25
4.3 Vad lagen borde vara	28
5 Avslutande kommentarer	30
6 Källförteckning	31

Nomenklatur

Ordlista

De lege ferenda = Vad lagen borde vara

De lege lata = Vad lagen är

Status quo = Oförändrat tillstånd

Ibidem = Samma plats

Symbolförteckning

§ = Paragraf

Förkortningar/Akronymer

FHL = Lag (2008:990) om företagshypotek

FTL = Fastighetstaxeringslag (1979:1152)

HD = Högsta domstolen

HFD = Högsta förvaltningsdomstolen

JB = Jordabalk (1970:994)

Kap. = Kapitel

M.m. = Med mera

NJA = Nytt juridiskt arkiv

Nr. = Nummer

Prop. = Proposition

P. = Punkt

Red. = Redaktör

Ref. = Referat

RÅ	= Regeringsrättens årsbok
SOU	= Statens offentliga utredningar
St.	= Stycke
S.	= Sida
Uppl.	= Upplaga
U.å.	= Utan år

1 Inledning

Enligt dagens lagstiftning begränsas tillbehör enligt 2:3 jordabalken (1970:994), fortsättningsvis även kallad JB, till att kunna finnas på fastigheter där varuproduktion bedrivs. Sådana fastigheter kan därmed värderas högre och det blir möjligt för fastighetsägarna att erhålla större medel genom pantsättning av den samlade fasta egendomen. Till följd av den teknikutveckling som skett sedan lagens tillkomst är utrustning som används för varuproduktion långt ifrån ensam om att bära med sig höga värden. Vissa verksamheter som inte producerar varor hade i dagsläget dragit stor nytta av att kunna belåna sin utrustning som en del av den fasta egendomen. I och med detta uppstår en obalans i näringslivet eftersom vissa verksamheter särbehandlas enbart på den grund att de ägnar sig åt varutillverkning. Den omständighet att tillbehör enligt 2:3 JB begränsas på detta sätt är inte önskvärd och läget kan inte förbättras utan en lagändring som möjliggör en mer inkluderande definition.

“Därtill kan nämnas den kritik som särskilt reglerna om fastighetstillbehör utsatts för, vilken motiveras bland annat av de samhällsförändringar som ägt rum sedan tiden för den huvudsakliga rättsbildningen på området. Befintliga lagregler kan uppfattas som föråldrade och redan detta skulle kunna motivera en översyn av regelverket.”

1.1 Bakgrund

Inom fastighetsrätten är distinktionen mellan fast och lös egendom samt mellan olika tillbehörskategorier för fast egendom i JB viktig eftersom de olika klassificeringarna medför olika konsekvenser. Tillbehör enligt 2:3 JB, de så kallade industritillbehören,² har unika egenskaper jämfört med övriga kategorier av fastighetstillbehör. Detta framgår i 2 kap. JB där tillbehörskategorierna beskrivs.

Samtliga kategorier av fastighetstillbehör utgör fast egendom genom särskilt utformade samband mellan fastighet och tillbehör. Så länge ett sådant samband föreligger som gäller för en viss kategori presumeras att ett föremål utgör tillbehör till fastigheten. En sådan presumtion kan brytas under vissa omständigheter.³ Tillbehörens värde inräknas i fastighetens värde och kreditunderlaget blir därmed större vid pantsättning. Lös egendom är inte bunden till fastigheten den befinner sig på och även om den också kan belånas betraktas den inte som en lika bra säkerhet för lån som fast egendom.⁴ De olika

¹ Peter Strömgren, *Tillbehör och accession*, Iustus förlag, Uppsala, 2012, s. 21.

² Begreppet industritillbehör är inte medskrivet i den slutgiltiga lagtexten, men har kommit att bli en specialbeteckning på tillbehör enligt 2:3 JB. Se Peter Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap.*, P. A. Norstedt & söners förlag, Stockholm, 1971, s. 151.

³ Folke Grauers, *Fastighetsköp*, uppl. 22, Juristförlaget i Lund, 2021, s. 81.

⁴ Ulf Jensen, *Panträtt i fast egendom*, uppl. 11, Iustus förlag, Uppsala, 2020, s. 33.

tillbehörskategorierna som finns för fast egendom är allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör och industritillbehör och de regleras i 2:1–3 JB.⁵

Särskilt industritillbehören har vissa förmånliga egenskaper som de inte har gemensamt med de övriga tillbehörskategorierna:

- Enligt 2:4 1 st. JB kan återtagande- eller äganderättsförbehåll göras gällande vid avbetalningsköp och leasing av utrustning som är av industritillbehörskaraktär även när de har tillförts fastigheten av fastighetsägaren. Detta förenklar finansieringen av sådan utrustning som ofta är mycket dyrbar.
- Enligt 2:3 JB kan fastighetsägaren välja att genom en förklaring i fastighetsregistrets inskrivningsdel rättsligt separera utrustningen från fastigheten och därmed konvertera den till lös egendom, exempelvis för att undvika att föremålet medföljer vid eventuell försäljning av fastigheten.
- Enligt 7:16 4 p. fastighetstaxeringslagen (1979:1152), fortsättningsvis kallad FTL, är industritillbehör undantagna fastighetsskatten.

Dessa fördelar gör fast egendom i form av industritillbehör mycket flexibel jämfört med allmänna fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Det är dock bara en mycket begränsad krets av utrustning som kan kategoriseras som industritillbehör och dra nytta av dessa fördelar.⁶ Enligt den proposition som 2:3 JB delvis grundas på måste det bedrivas varuproduktion för att verksamhetens utrustning ska kunna kategoriseras som industritillbehör.⁷

Kravet på varuproduktion gör industritillbehörskretsen mycket snäv, vilket leder till exkludering av många verksamheter som idag använder utrustning jämförbar med den som används inom industrin. Exempel på detta är vissa lagerverksamheter med automatiserade transportörsystem och robotar. Sådan utrustning existerade inte när lagen trädde i kraft och dess (av naturliga skäl oförutsedda) nytta för sådana verksamheter är någonting som nödvändigtvis endast har kunnat uppmärksammas i efterhand. Även datorhallar och datacenter använder värdefull utrustning vid utvinning av kryptovalutor och tjänsteproduktion i form av molnserver, något som inte heller fanns vid lagens tillkomst.

Under lagens framtagande rådde delade meningar angående huruvida lagens ordalydelse verkligen borde begränsa omfattningen till enbart *industriell verksamhet* eller om det i stället borde gälla *industriell eller därmed jämförlig verksamhet*. Exempel på verksamheter som bedömdes vara jämförliga med de industriella är verkstäder, provanstalter och laboratorier.

⁵ Westerlind, *Kommentarer till jordabalken 1–5 kap*, s. 121.

⁶ Strömngren, *Tillbehör och accession*, s. 369.

⁷ Prop. 1966:24, *Förslag till lag om vad som är fast egendom*, s. 93.

Bedömningen gjordes dock att det framför allt var inom fabriksindustrin som utrustning av betydande kreditvärde användes, vilket var en avgörande faktor i bestämmandet av industritillbehörskretsens omfattning.⁸

Det huvudsakliga syftet med införandet av industritillbehörskategorin var att stärka underlaget för fastighetspant för de verksamhetsutövare som använde sig av dyrbar utrustning.⁹ Det har dock ifrågasatts av många varför industritillbehörens förmånliga egenskaper ska tillämpas på en så smal krets av verksamheter.¹⁰ Den teknikutveckling som skett sedan lagen skrevs har gjort att ett stort antal verksamheter som inte ägnar sig åt varuproduktion använder sig av mycket dyrbar utrustning och reglernas begränsade tillämpningsområde ter sig allt mer omotiverat ju längre tiden går.

Dessutom kan det vara svårt att dra en exakt gräns för vad som kategoriseras som industritillbehör trots den snäva kretsen. Gränsdragningsproblem uppstår framför allt mellan industritillbehör och de övriga tillbehörskategorierna, men även mellan industritillbehör och lös egendom. Även i fall där sådana oklarheter inte förekommer kan det finnas missnöje angående vad som inte går att kategorisera som tillbehör över huvud taget.

Redan vid lagens tillkomst upplevdes industritillbehörskretsen som alltför inskränkande och detta uppmärksammas i viss litteratur rörande ämnet. Före detta justitieråd Peter Westerlind skrev redan 1971, endast ett år efter lagens ikraftträdande, att motiveringen till industritillbehörens särställning hade stöd av den växande populariteten av leasing inom industrin, men det faktum att leasing även tillämpades inom andra näringsgrenar uppmärksammades inte. Detta innebar enligt Westerlind att motiveringen till varför uthyrarens intresse ska skyddas i förhållande till just industriverksamhet men inte andra verksamheter var dåligt motiverad redan från början.¹¹

En lagreform med den bredare tillämpningen *industriell eller därmed jämförlig verksamhet* som föreslogs på 1960-talet är enklare motiverad utifrån den utveckling som skett över tid. Detta arbete redogör för nuvarande lagstiftning och presenterar argument för lämpligheten med en mer inkluderande krets av tillbehör enligt 2:3 JB.

⁸ Prop. 1966:24, s. 92–93.

⁹ Ibidem, s. 118.

¹⁰ Detta tas upp av exempelvis Westerlind, *Kommentarer till jordabalken 1–5 kap*, s. 169–170; Mats Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering*, Iustus förlag, Uppsala, 1985, s. 87–88; Mikael Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag* i Margareta Brattström och Mikael Möller (red.), *Fastighetsrättsliga studier till minnet av Sten Hillert*, uppl. 1, Iustus Förlag, Göteborg, 2002, s. 213–214 och Strömgren, *Tillbehör och accession*, s. 369.

¹¹ Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap*, s. 169–170.

1.2 Syfte och frågeställningar

Vid en första anblick tycks industritillbehörskretsen vara mycket snäv och föråldrad. Syftet med denna studie är att klargöra vad som krävs för att viss utrustning ska kunna utgöra industritillbehör och en eventuell uppdatering av lagen för att bättre kunna tillgodose nutidens behov ska undersökas. Följande frågeställningar utgör grunden för studien:

- Vad krävs i nuläget för att någonting ska kunna utgöra industritillbehör enligt 2:3 JB? (Kap. 2. i denna uppsats)
- Bör industritillbehörskretsen utvidgas för att inkludera en bredare krets av utrustning och i så fall hur? (Kap. 3 och 4. i denna uppsats)

1.3 Förutsättningar och avgränsningar

Författandet av uppsatsen har skett under nio veckors tid och det material som ligger till grund för denna bedömdes vara vad som rimligen kunnat sammanställas med hänseende till tidsåtgången. Det huvudsakliga fokuset har varit att behandla den civilrättsliga regleringen av industritillbehör i jordabalken.

Frågan om utvidgning av industritillbehörskretsen för att stärka kreditunderlaget för fler verksamheter med tanke på teknikutvecklingen framhålls särskilt i uppsatsen. Samtidigt belyses annan problematik i viss mån. Exempelvis har vissa skatterättsliga aspekter uppmärksammats för att kunna ge en balanserad och rättvisande bild av verkliga förhållanden, om än kortfattat. Därtill har gränsdragningsproblem med gällande rätt åskådliggjorts i begränsad omfattning. Även avbetalningsköp och leasing har behandlats kortfattat i fråga om återtagande- och äganderättsförbehåll. Arbetet har avgränsats helt till svensk rätt och inga exempel på hur dessa frågor behandlas i andra länder tas upp.

Vissa författare har presenterat förslag på lagändringar av annan art än den som framförs i denna uppsats. Detta uppmärksammas i texten där det har relevans för den tillkomna slutsatsen, men ingående redogörelser för dessa förslag har inte gjorts. De har beskrivit lösningar på problem besläktade med de som här ges störst vikt. Det förslag som denna uppsats presenterar löser alltså inte all den tillbehörspromatik som finns.

En förklaring av den utveckling som skett över tid inom diverse verksamheter samt den maskinella utrustningen som används inom dessa har ansetts behövlig för att ge läsaren en korrekt bild av industritillbehörreglernas funktion i dagsläget, däremot i mindre omfattning.

Arbetet var tvunget att avgränsas gällande information kring datorhallar och datacenter till följd av brist på företag som var villiga att medverka i studien. Sådan information är ofta svårtillgänglig av olika skäl, men det som funnits tillgängligt bedömdes vara nämnvärt.

1.4 Metod

En av de metoder arbetet har genomförts med är rättsdogmatiken och stöd har därmed tagits i rättskälleläran. Rättskällorna som har använts inom ramen för denna uppsats är följande: lagtext, rättspraxis, förarbeten och doktrin.¹²

Rättskällan doktrin, vilken kan ha inverkan på lagens tillämpning, fyller funktion som ett starkt argumentationsstöd och tillmäts inte auktoritet i samma bemärkelse som lagar och prejudicerande domar från högsta instans. Förarbeten kan trots sin mycket starka ställning inom rättstillämpningen inte heller till fullo likställas med den auktoritativa status som lagar och rättspraxis innehar. Av vissa rättstillämpare anses förarbeten endast ha något tyngre vikt än doktrinuttalanden.¹³ Samtliga rättskällor används inom såväl akademien som praktiken.¹⁴ Exempelvis hänvisas det i NJA 2014 s. 35 mycket frekvent till litteratur som även använts i detta arbete, däribland *Kommentarer till jordabalken 1–5 kap, Tillbehör och accession, Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag* med flera.

Majoriteten av det material som behandlar industritillbehörsreglerna består av förarbeten och doktrin. Rättspraxis förekommer i liten omfattning och själva paragraferna vilka ensamt erbjuder en mycket begränsad mängd material behövde kompletteras med övriga rättskällor för att ge den tyngd som eftersträvades i arbetet. Därav har det varit nödvändigt att förarbeten och doktrin utgjort en mycket omfattande del av den information som behandlats gällande fråga ett.

Syftet med rättsdogmatisk metod är att låta tidigare nämnda rättskällor konstatera *de lege lata*, det vill säga vad lagen är.¹⁵ Att återge gällande rätt är däremot något som är i behov av ett förtydligande. Exempelvis går det inte att genom analys av flera rättsfall som berör en viss paragraf dra exakta slutsatser kring vilket svar lagen har på ett nyuppkommet problem med samma paragraf under andra omständigheter. Hänsyn måste tas till de specifika omständigheterna i varje fall och därför kan inte någon gällande rätt finnas i det avseendet att den är generellt tillämpbar.

Eftersom den rättsdogmatiska metodens restriktiva tillämpning inom akademien inte huvudsakligen föreslår lösningar på eventuella problem¹⁶ var det nödvändigt att använda ytterligare en metod för att undersöka *de lege ferenda*, vad lagen borde vara. Detta introducerar den rättssociologiska metoden vilken används för att undersöka de berörda rättsreglernas konsekvenser i samhället. Rättssociologi bygger på samhällsvetenskapliga

¹² Claes Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, uppl. 3, Norstedts juridik, Stockholm, 2015, s. 43.

¹³ Maria Nääv, Mauro Zamboni, *Juridisk metodlära*, uppl. 2, Studentlitteratur, Lund, 2018, s. 28 och 33.

¹⁴ Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, s. 43.

¹⁵ Ibidem, s. 43. I boken används begreppet *lex lata*, vilket har samma innebörd som *de lege lata*, i fråga om att fastställa gällande rätt. För ytterligare beskrivning av begreppet, se Ne, *lex lata*.

¹⁶ Sandgren, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, s. 43.

metoder och fäster inte enbart fokus vid den tidigare berörda rättskälleläran.¹⁷ Semistrukturerade intervjuer har utförts med respondenter vilka är involverade i de branscher som denna uppsats berör för att besvara fråga två. Med semistrukturerade intervjuer menas en form av kvalitativa intervjuer som är flexibla i sin natur då frågorna sätter en ram för samtalet, men en öppenhet hålls samtidigt mot respondentens frihet i att uttrycka sina egna uppfattningar och därifrån möjligtvis leda samtalet till annat av värde för undersökningen.¹⁸ Intervjuer utgör inte rättskällor i någon kapacitet och kan därför inte användas för att fastställa gällande rätt.

De respondenter som har bidragit till studien är professorer och jurister som är verksamma inom ämnesområdet och har förståelse för industritillbehörens natur. Därtill har en forskningsingenjör inom industriautomation tillhandahållit kunskap gällande dagens maskinella utrustning. De respondenter som bidragit till denna uppsats är:

- Anders Cederholm, bankjurist på Sparbanken Skåne.
- Marie Emanuelsson, bankjurist på Nordea.
- Richard Hager, docent i civilrätt, universitetslektor i fastighetsrätt på Stockholms universitet.
- Svante Augustsson, forskningsingenjör inom industriautomation på Institutionen för ingenjörsvetenskap vid Högskolan Väst.
- Ulf Jensen, professor emeritus vid Lunds universitet, gästprofessor på Chalmers tekniska högskola och Högskolan Väst.

Utöver detta har informationsinhämtning genomförts från tryckt litteratur samt statliga myndigheters webbsidor och dokument. Detta har bland annat synliggjort utvecklingen över tid inom särskilda delar av näringslivet.

Ett besök genomfördes på produktionstekniskt centrum i Trollhättan för att utreda vilka typer av utrustning som används inom diverse moderniserade verksamheter och vad utrustningen har för egenskaper i både tekniskt och ekonomiskt hänseende. Detta stärker möjligheten att kunna ta ställning till huruvida fler verksamheters utrustning borde inkluderas i industritillbehörskretsen eller inte. Slutligen har det även varit nödvändigt att hämta information, däremot en mycket begränsad mängd sådan, från nyhetsartiklar som berör industrin och teknikutvecklingen för att underbygga vissa delar av uppsatsen med exempel från verkligheten.

¹⁷ Nääv, Zamboni, *Juridisk metodlära*, s. 209–210.

¹⁸ Alan Bryman, *Sambällsvetenskapliga metoder*, uppl. 3, Liber, Stockholm, 2018, s. 561–563.

2 Fastighetstillbehör

Den nya jordabalken som kom till år 1970 behandlar rättsförhållanden för fast egendom. I portalparagrafens första stycke, det vill säga 1:1 JB, står följande:

”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.”

Denna paragraf lägger grunden för fastighetsbegreppet. Fast egendom utgörs i grunden av jorden och fastighetsindelningen består huvudsakligen av en uppdelning av olika mark- och vattenområden från varandra. Men precis som paragrafen säger kan en fastighet även avgränsas i det vertikala planet, vilket innebär att den även kan bestå av enbart luft. En sådan avgränsning innebär att individuella fastigheter därmed kan existera i en stapel ovanpå varandra, vilket möjliggör bildandet av tredimensionella fastigheter enligt tredje kapitlet i fastighetsbildningslagen (1970:988). Fast egendom kan dock även utgöras av olika typer av fastighetstillbehör, vars egendomsstatus och tillhörighet avgörs av såväl andra faktorer som de rent geografiska. Fastighetstillbehör kan exempelvis vara träd, byggnader, vägar, system för värme och ventilation, maskinell utrustning och mycket annat. Huruvida ett föremål hör till en fastighet eller inte är en väsentlig fråga då det bland annat medför påföljder vad gäller skatterätt, belåning och finansiering samt olika former av köp. Detta är nödvändig kunskap att bära med sig genom samtliga efterföljande kapitel.

2.1 Introduktion av tillbehörskategorierna i jordabalken

I jordabalkens andra kapitel finns tre tillbehörskategorier för fast egendom med varsin paragraf: allmänna fastighetstillbehör i 2:1 JB, byggnadstillbehör i 2:2 JB och industritillbehör i 2:3 JB. De tre kategorierna är subsidiära till varandra, vilket innebär att en bedömning om något är fastighetstillbehör, byggnadstillbehör eller industritillbehör ska ske i den ordning som paragraferna följer. Om ett föremål bedöms vara fastighetstillbehör kan det inte vara byggnadstillbehör, likaså för byggnadstillbehör vilka inte kan vara industritillbehör. Om ett föremål inte kan klassas som vare sig fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör kan det eventuellt vara ett industritillbehör. Om ingen av de tre kategorierna är tillämpliga utgör föremålet lös egendom. Nedan följer en grundläggande förklaring av de tre tillbehörskategorierna.

Allmänna fastighetstillbehör enligt 2:1 JB, som är den första kategorin, innebär att exempelvis byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter samt naturligt gödsel hör till fastigheten de befinner sig på. Det kan även gälla byggnader och anläggningar som uppförts utanför fastigheten med stöd av en rättighet, såsom servitut och ledningsrätt.

Den andra tillbehörskategorin, vilken omnämns i 2:2 JB, är så kallade byggnadstillbehör. Med byggnadstillbehör menas fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. I paragrafen lyfts dessutom flera exempel, däribland fast avbalkning, hiss, ledning för vatten med mera. Utöver dessa nämns även exempel på byggnadstillbehör i fråga om fem specifika typer av byggnader:

1. Bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp, och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling.
2. Butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning.
3. Samlingslokal: estrad och sittplatsanordning.
4. Ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning.
5. Fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

För att ett föremål ska kunna utgöra ett byggnadstillbehör ska det enklare sagt finnas ett ändamålssammanhang mellan föremålet och byggnaden, oberoende av vem fastighetsägaren är.¹⁹

Den tredje och sista tillbehörskategorin är industritillbehör som återfinns i 2:3 JB. Den utgörs av maskiner och annan utrustning som inte faller under de tidigare två tillbehörskategorierna och som tillförts en fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet. Utrustningen ska också vara ämnad att användas huvudsakligen på fastigheten. Industritillbehören är speciella av flera anledningar, men en av deras mest uppenbara egenheter är att fastighetsägaren genom en förklaring som skrivs in i fastighetsregistret kan bestämma att de i stället ska utgöra lös egendom och alltså upphöra att vara tillbehör. Denna åtgärd samt ett eventuellt återförande görs i enlighet med jordabalkens 24:e kapitel.

Industritillbehör är inte oberoende av den särskilda ägaren, utan har ett direkt samband med den aktuella fastighetsägarens specifika verksamhet på fastigheten.²⁰

Det är av väsentlig betydelse att genom resterande delar av denna text begripa tillbehörskategoriernas inbördes förhållanden och även deras ställning mot lös egendom. Med stöd av denna grundläggning kommer en mer djupgående förklaring av industritillbehörskretsen att ges.

¹⁹ Prop. 1966:24, s. 61.

²⁰ Strömgren, *Tillbehör och accession*, s. 365.

2.2 Industritillbehörskretsen enligt gällande rätt

Den lagparagraf som beskriver industritillbehör (2:3 JB) lyder:

”Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör, utöver vad som följer av 1 och 2 §§, maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Sådan egendom hör dock inte till fastigheten, om ägaren har avgett förklaring härom och förklaringen är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 24 kap. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör inte i något fall till fastigheten.”

På det sätt som paragrafen är formulerad uppstår många frågetecken. Vad menas med helt eller delvis inrättad? Vad är definitionen av industriell verksamhet? Vilka typer av maskiner och annan utrustning gäller det? Vad menas med tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna?

I paragrafens första mening framgår att en fastighet inte måste vara av industriell karaktär i sin helhet för att kunna ha industritillbehör. Ordalydelsen *helt eller delvis* klargör att det inte behöver vara fråga om en indelning mellan industrifastigheter och fastigheter med annat ändamål.²¹ Formuleringen medför exempelvis att en bostadsfastighet där det bedrivs industriell verksamhet i ett på fastigheten beläget garage också kan vara försedd med industritillbehör.²² Betydelsen av ordet *inrättad* i detta sammanhang är att utrustning som utgör industritillbehör upphör att vara sådana först när fastigheten får en annan användning. Endast nedläggning av produktionsdriften medför således inte att tillbehörskategorin inte längre är tillämpbar.²³

I samma mening används begreppet *industriell verksamhet*. Med detta avses produktion med maskinella hjälpmedel av sådan omfattning att fastigheten eller lokalen påtagligt får sin prägel av så kallad fabriksindustri.²⁴ I förarbetena används inte ordalydelsen *produktion av varor*, men det är per definition den typ av verksamhet som fabriksindustrin bedriver. Före detta justitieråd Westerlind gjorde tolkningen att det med fabriksindustri menades produktion av varor och konstaterade dessutom att begreppet industriell verksamhet inte medför någon begränsning över huvud taget gällande verksamhetens storlek eller omfattning, då endast en maskin vilken används för varuproduktion är tillräcklig för att täckas av det i denna bemärkelse vidsträckt begreppet.²⁵ Tillbehörskretsen får till följd av detta en snäv omfattning enbart i fråga om vilka typer av verksamheter den berör. Enligt gällande rätt gynnas enbart tillverkningsindustrin.

²¹ Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap.*, s. 156–157.

²² Prop. 1966:24, s. 118–119.

²³ *Ibidem*, s. 93.

²⁴ *Ibidem*, s. 93.

²⁵ Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap.*, s. 155.

Begränsningen av industritillbehörens egenskaper till en så smal krets är något som har kritiserats och diskuterats ända sedan lagens framtagande på 1960-talet. Det har varit tal om både applicering av industritillbehörens egenskaper på övriga tillbehörskategorier och breddning av industritillbehörskretsen.²⁶

Vidare i slutet av första meningen uttrycker paragrafen att industritillbehör gäller *maskiner och annan utrustning* som tillförts fastigheten. Med detta åsyftas tung och mer permanent utrustning då detta ansågs vara vad som kunde utgöra betydande värde som kreditunderlag.²⁷ Utrustningen ska även vara av sådan karaktär att den enbart kommer till användning inom den specifika industri som bedrivs på fastigheten. Skulle utrustningen bedömas vara ämnad för stadigvarande bruk kan den inte kategoriseras som industritillbehör, utan faller snarare under byggnadstillbehör. Industritillbehör är sällan avsedda att bli kvar när fastigheten övergår till en ny ägare och de utgörs huvudsakligen av föremål som en efterföljare förmodligen inte kommer vilja överta.²⁸

Med den i paragrafen valda ordalydelsen *tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna* menas att flyttbara maskiner och annan utrustning som emellanåt används utanför fastigheten också omfattas av industritillbehörskretsen. Detta inkluderar däremot inte föremål som är direkt avsedda för en rörlig användning.²⁹

Fordon är exkluderade från industritillbehörskretsen. Även sådana som ofta enbart används inom en enda fastighet, såsom traktorer och truckar, är exkluderade. Flygplan och båtar räknas inte som fordon, men är exkluderade från kretsen eftersom denna utrustning kan tänkas användas i betydande utsträckning utanför fastigheten. Anordningar som rör sig på skenor såsom traverser och lyftkranar räknas inte heller som fordon men de är att hänföra till industritillbehör, förutsatt att de är avsedda att användas huvudsakligen på fastigheten. Detsamma gäller normalt stationära apparater som har utrustats med hjul för syftet att en begränsad förflyttning ska underlättas.³⁰ Kontorsutrustning är exkluderad, vilket närmare bestämt gäller alla inventarier som har sin väsentliga användning inom kontorsverksamheten, till exempel kontorsmöbler och typiska kontorsmaskiner. Till sist är

²⁶ Oklarheter och meningsskiljaktigheter står att läsa i prop. 1966:24, s. 94, 100 och 118–120. Kritik mot hur det blev står att läsa i bland annat Westerlind, *Kommentarer till jordabalken 1–5 kap.*, s. 169; Prop. 1983/84:128 Förslag till lag om företagshypotek m.m, s. 122; Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsgregering*, s. 87; Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 213; Strömgren, *Tillbehör och accession* s. 21 och 369; Richard Hager, *Allmänna fastighetsrätten – en introduktion*, uppl. 5, Norstedts juridik, Stockholm 2018, s. 27 samt Anders Victorin och Richard Hager, *Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, uppl. 8, Iustus förlag, Uppsala, 2019, s. 80.

²⁷ Prop. 1966:24, s. 73.

²⁸ Strömgren, *Tillbehör och accession*, s. 364–365.

²⁹ Prop. 1966:24, s. 94.

³⁰ Ibidem, s. 94.

också handverktyg såsom hammare och tänger exkluderade. Likaså gäller exkluderingen större verktyg som svetsaggregat och tryckluftsborrar.³¹

Det har i förarbetena gjorts tydligt att lagstiftaren ville undvika att tillbehörskretsen skulle bli alltför vidsträckt i vissa aspekter, till exempel i fråga om att alltför lätt flyttbar utrustning skulle bli fastighetstillbehör. Dessutom uppmärksammades att en vidsträckt industritillbehörskrets i detta avseende oftare skulle resultera i oklarheter huruvida ett föremål utgör fast eller lös egendom. Till viss del går det dock inte att undkomma sådana oklarheter, exempelvis i och med att fastigheter inrättade för både industriell och annan verksamhet kan ha utrustning som används för båda ändamålen.³²

Såsom nämdes i tidigare avsnitt kan fastighetsägaren själv bestämma om viss utrustning ska utgöra fast egendom i form av industritillbehör eller lös egendom genom en förklaring som skrivs in i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 24 kapitlet JB. Fastighetsägaren kan även återförena föremålet med fastigheten genom att den inskrivna förklaringen tas bort enligt vad som framgår i 24:2 JB. Detta är en egenskap som lades till 2:3 JB i enlighet med en senare tillkommen prop. för att förenkla överförande av medel till borgenärer.³³ Jordabalkens 24:e kapitel utformades efter vad som presenterades i samma prop. Där anges ramarna för inskrivningen och kapitlet listar de omständigheter som förhindrar dess genomförande.³⁴ Om en förklaring att en fastighets industriella utrustning ska utgöra lös egendom finns i fastighetsregistrets inskrivningsdel innebär detta att fastigheten saknar industritillbehör i sin helhet och att nya sådana inte kan tillföras fastigheten i den bemärkelse att de blir tillbehör till fastigheten.³⁵ Industritillbehör kan därför bara finnas på en fastighet som saknar en sådan inskrivning. Utrustning av industritillbehörskaraktär som tillförs fastigheten när en förklaring har blivit inskriven utgör liksom den befintliga utrustningen lös egendom.

En omständighet som har mycket stor betydelse för vad som kan räknas som industritillbehör är huruvida ägarkongruens föreligger eller inte. Liksom för övriga tillbehörskategorier kan potentiella industritillbehör bara bli sådana när det finns ett ägarsamband. Detta följer av 2:4 JB, som förklarar att samma grundprincip gäller för alla tillbehörskategorier, men paragrafen gör i sitt första stycke viss skillnad på föremål som kan höra till en fastighet enligt 2:3 JB. För allmänna fastighetstillbehör och byggnadstillbehör kan enligt 2:5 JB återtagande- eller äganderättsförbehåll inte göras gällande sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet enligt 2:1 eller 2:2 JB. För ett potentiellt industritillbehör gäller enligt 2:4 1 st. JB att det inte kan bli tillbehör så länge återtagande- eller äganderättsförbehåll gäller, även om fastighetsägaren tillför fastigheten föremålet.

³¹ Prop. 1966:24, s. 95.

³² Ibidem, s. 74.

³³ Prop. 1983/84:128, s. 99.

³⁴ Ibidem, s. 96–100.

³⁵ Ibidem, s. 96.

Rättsfallet NJA 1985 s. 365 hade enligt protokollet kunnat få motsatt utgång om bristande ägarkongruens åberopats, i och med att den siloanläggning som tvisten handlade om bara hade tillförts fastigheten av den ena av två fastighetsägare. Enligt domslutet utgjorde silon fastighetstillbehör och det återtagandeförbehåll som hade kunnat göras gällande för lös egendom togs ingen hänsyn till. Några decennier senare, i NJA 2014 s. 35, användes med framgång ett sådant argument för bristande ägarkongruens som hade kunnat åberopas i NJA 1985 s. 365. Denna gång rörde det sig om en torkanläggning som tillförts en fastighet av en av två fastighetsägare, för användning inom den verksamhet som denne bedrev själv. Anläggningen var alltså aldrig i samma ägares hand och utgjorde därmed lös egendom, även om båda fastighetsägarna kunde sägas dra viss nytta av den genom delvis delad ekonomi.

Detta visar att en kreditgivare har omfattande undersökningsplikt kring huruvida till synes fast egendom verkligen är det. I och med att det inte är uppenbart eller tillgängligt för allmän kändedom vem som tillfört egendom till en fastighet är det därför viktigt att den som har ett intresse i att veta om egendomen är fast eller lös tar reda på detta.

Inkongruens i ägarförhållanden kan utnyttjas för att göra återtagande- eller äganderättsförbehåll gällande även för egendom som har karaktär av allmänna fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Detta har omskrivits som ett lämpligt sätt att avsiktligt undgå tillbehörsegenskap. Om exempelvis en finansiär ställer krav på att förhyrda föremål inte installeras på ett sådant sätt att de utgör tillbehör räcker det att någon annan än fastighetsägaren tillför fastigheten föremålen. I detta syfte kan till exempel ett dotterbolag till fastighetsägaren som juridisk person agera mottagare i hyresförhållandet och finansiären har kvar sin säkerhet i de förhyrda föremålen.³⁶

³⁶ Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering*, s. 46–47.

3 Industritillbehörsproblematiken

Industritillbehörsreglerna erbjuder, precis som avsikten var, gynnsamma förhållanden för tillverkningsindustrin. Med stöd av vad som framgått i avsnitt 2.2 är det nu klart att viss modern utrustning inte alltid omfattas av den nuvarande industritillbehörskretsen när den används inom några såväl helt nya som moderniserade verksamheter. Detta till följd av den enligt gällande rätt centrala punkten att det måste bedrivas varuproduktion. I dagsläget går övriga verksamheter miste om fördelarna som lagen erbjuder, trots att behovet skulle kunna vara detsamma för dem.

Detta kapitel redogör i varierande grad för diverse problem kopplade till industritillbehörsreglerna. Det som behandlas är gränsdragningsproblem som uppstår med den nuvarande kretsen, teknikutvecklingen över tid, belåning och finansiering och till sist skatterättsliga aspekter.

3.1 Gränsdragningsfrågor

Svårigheter med att bestämma vilken avgränsning mellan fast och lös egendom samt mellan olika tillbehörskategorier som skulle gälla omtalas genomgående i 1966 års prop. vilken nuvarande lagstiftning grundar sig på. En ståndpunkt som lades fram av lagberedningen var att det inte är av lika stor vikt var gränsen mellan fast och lös egendom förläggs som att den blir tydligt uppdragen.³⁷ Departementschefen ville i fråga om industritillbehör lämna så litet utrymme för tvekan som möjligt angående vad som skulle gå att kategoriseras som ett sådant. Denne menade dock att det fortfarande fanns oklarheter i själva begreppet *industriell verksamhet*, men den valda formuleringen ansågs ändå vara lämpligast.³⁸

När det kommer till att avgöra om en viss typ av utrustning kan utgöra industritillbehör eller inte är ett av de främsta problemen att gränsdragningen mot både övriga tillbehörskategorier och mot lös egendom är något svårdefinierad. Det är även problematiskt att när en ny typ av maskin tillgängliggörs för användning inom flera olika typer av verksamheter kan den kategoriseras olika beroende på vilken verksamhet den används inom.

En typ av maskinell utrustning som blir allt vanligare i diverse verksamheter är robotar. Vissa robotar kan med anpassning användas inom flera olika typer av verksamheter, till exempel varuproduktion, reparation eller lager.³⁹ Detta visar tydligt omöjligheten i att tydligt definiera viss utrustning som industritillbehör eller inte, eftersom

³⁷ Prop. 1966:24, s. 12. Det bör dock tilläggas att lagberedningens omnämnda ståndpunkt kritiserades av Sveriges industriförbund, som ansåg att beredningens förslag på tillämpad industritillbehörskrets var för snäv och att det visst spelar stor roll var gränsen går. *Ibidem*, s. 42–43.

³⁸ *Ibidem*, s. 93.

³⁹ Svante Augustsson, intervju på produktionstekniskt centrum i Trollhättan, 2022-05-04.

gränsöverskridande utrustning som kan användas inom olika verksamheter i så fall klassas olika.

Ett gränsfall är när företag ägnar sig åt tillverkning i form av modifiering av redan tillverkade föremål på ett sådant sätt att de får egenskaper som de inte hade från början. Exempelvis kan bilar förses med speciella flak och påbyggnader som tillverkas på ett anpassat sätt snarare än på löpande band i fabrik. Viss utrustning som används för sådan tillverkning bör tekniskt sett kunna falla inom ramarna för industritillbehör, men det är inte alls säkert.⁴⁰ I detta fall är det avgörande att utrustningen som används ska vara av industritillbehörskaraktär och till exempel inte utgöra handverktyg, då sådana är uttryckligen undantagna i 2:3 JB.

En del verksamheter ägnar sig åt både tillverkning och reparation och då kan det vara svårt att säga om det går att klassa verksamheten som industriell eller inte. På exempelvis skeppsvarv där fartyg konstrueras kan det även förekomma reparation i olika omfattning och i den mån samma utrustning används för både tillverkning och reparation kan problem uppstå. Skulle verksamheten övergå från att ägna sig åt huvudsakligen tillverkning till reparation uppstår risken att industritillbehören blir lös egendom i och med detta.⁴¹

Nämnavärt är att de ovan presenterade gränsdragningsfallen är långt ifrån ensamma. Tidigare har det till Högsta domstolen (HD) tagits upp en fråga, närmare bestämt NJA 1985 s. 232, angående huruvida en fliseldsanläggning som sålts med äganderättsförbehåll var att hänföra till byggnadstillbehör eller industritillbehör. Där argumenterades det för att byggnationen på fastigheten, på vilken det bedrevs handelsträdgårdsrörelse, var att betrakta som en industrianläggning. Om verksamheten kunde anses vara inrättad för industriell verksamhet kom inte att prövas då fliseldsanläggningen bedömdes utgöra byggnadstillbehör, men att det över huvud taget togs upp till HD innebär att minst ett justitieråd anade att handelsträdgårdsrörelsen skulle kunna klassas som industriell.⁴²

Eftersom gränsen för vad som utgör industri inte är helt uppenbar kan missförstånd lätt uppstå och det kan få allvarliga konsekvenser om ett presumtivt tillbehör hanteras som ett faktiskt industritillbehör utan att egentligen vara det i lagens mening. En pantsatt fastighet skulle i så fall inte utgöra lika god säkerhet i och med att dess värde skulle vara lägre om utrustningen är lös egendom, men mer om detta i avsnitt 3.3.

3.2 Teknikutvecklingens följder

Under 1960-talet frodades industriella verksamheter såsom massa- och pappersbruk, järn- och stålproduktion och skeppsvarv. Det var en innovativrik tid för både råvaruindustrin och verkstadsindustrin som kunde stå för en stor del av svensk produktion och export till

⁴⁰ Ulf Jensen, intervju via Zoom 14 april 2022.

⁴¹ Ibidem.

⁴² Richard Hager, intervju via Zoom 2022-04-08.

följd av den tekniska utvecklingen.⁴³ Motiveringarna i 1966 års prop. är förståeliga i den mening att sådana industrier som nu nämnts var de enda vilka kunde tänkas använda maskiner och annan utrustning av betydande kreditvärde, då resterande verksamheter ännu inte hade hunnit lika långt i utvecklingen.

Dessa industrier kan utan tvekan påstås utgöra en stor del av det svenska näringslivet än idag. Det går däremot inte att blunda för den ytterligare teknikutveckling som skett sedan dess, samt det faktum att många företag väljer att förlägga sin varuproduktion i andra länder än Sverige, ofta av kostnadseffektivitetsskäl.⁴⁴

I modern tid talas det bland annat om lager som automatiserats genom transportörsystem och robotar. Detta är ett exempel på en moderniserad verksamhet som utifrån tidigare beskrivning av 2:3 JB inte omfattas av dagens industritillbehörskrets, trots det stora värdet som finns i utrustningen. Lager producerar inte varor, men behovet av gynnsammare förhållanden som näringsidkare, exempelvis i fråga om fastighetspant, borde vara detsamma för dem. Några få exempel på stora aktörer som arbetar med lagerautomatisering är Apotea,⁴⁵ ICA⁴⁶ och Postnord.⁴⁷

Vidare finns datorhallar som används för så kallad mining av kryptovaluta, en utvinningsprocess av digitala valutor såsom bitcoin. Hade det handlat om framställning av fysiska mynt (med varor menas materiella ting)⁴⁸ så vore det onekligen fråga om varuproduktion genom maskinella hjälpmedel,⁴⁹ men trots att så inte är fallet finns det andra aspekter som talar för att en inkludering av denna verksamhets utrustning bland industritillbehörskretsen hade varit fördelaktig. Detsamma gäller för datacenter som används till molntjänster som exempelvis iCloud. Det är även där fråga om mycket dyrbar maskinell utrustning. Det bör även hållas i åtanke att dessa verksamheter producerar överskottsvärme som kan distribueras vidare för att försörja samhällen med fjärrvärme.⁵⁰ Värme är att betrakta som en vara enligt Skatteverket,⁵¹ vilket innebär att dessa verksamheter därmed ägnar sig åt både tjänsteproduktion och varuproduktion. Att värme ”tillverkas” som en biprodukt är en intressant aspekt att uppmärksamma, men inte

⁴³ Industriförbundet, *Sveriges industri*, Förlags AB industrilitteratur, Stockholm, 1992, s. 53 och 57.

⁴⁴ Statistiska centralbyrån har publicerat en rapport som redogör för varsel om flytt av produktion utomlands. Rapporten presenterar statistik från åren 2001–2004, vilket visar att detta var en växande företeelse redan då. Statistiska centralbyrån, *Utflyttning av produktion inom den svenska industrin*, u.å, s. 55–57.

⁴⁵ Klara Eriksson, *Apotea avslöjar hemlig robot*, Dagens logistik, 2022-05-02., 2022-05-02.

⁴⁶ Johanna Allhorn, *ICA investerar 1,1 miljarder i robotlager för e-handeln*, Ehandel, 2018-05-02.

⁴⁷ Postnord, *Lagret som aldrig sover*, 2020-06-03.

⁴⁸ Skatteverket, *Vara eller tjänst*, 2021.

⁴⁹ Jensen, intervju via Zoom 2022-04-14.

⁵⁰ Detta har omskrivits i flera nyhetsartiklar angående olika företag. Exempelvis: Ann-Sofie Borglund, *Så kan värme från datacenter komma till nytta*, E2B2, 2020-03-18; Jenny Gotthold, *Här odlas lokala grönsaker i spillvärme från datacenter*, Lantbrukarnas Riksförbund, 2021-03-01 och Marie Kofod-Hansen, *Nytt datacenter med inbyggd värmeåtervinning*, Energi, 2022-03-23.

⁵¹ Skatteverket, *Vara eller tjänst*, 2021.

nödvändigtvis av betydelse för utrustningens kategorisering då detta inte är deras huvudsakliga syfte.

De senaste åren har IT-jättar som Meta, Amazon, Microsoft och Google etablerat sig på svensk mark och datacenter har till följd av den snabba tillväxten kallats för en ny svensk basindustri.⁵² Hur långt utvecklingen inom denna sektor kommer att gå i Sverige kan bara tiden utvisa, men det är av vikt att poängtera att stora förändringar har skett på kort tid.

Nedan visas ett par exempel på dyrbar maskinell utrustning av tyngre och permanent karaktär vilka används inom verksamheter som inte omfattas av industritillbehörskretsen i dagsläget. Här ges enbart fokus på utrustning i form av robotar.

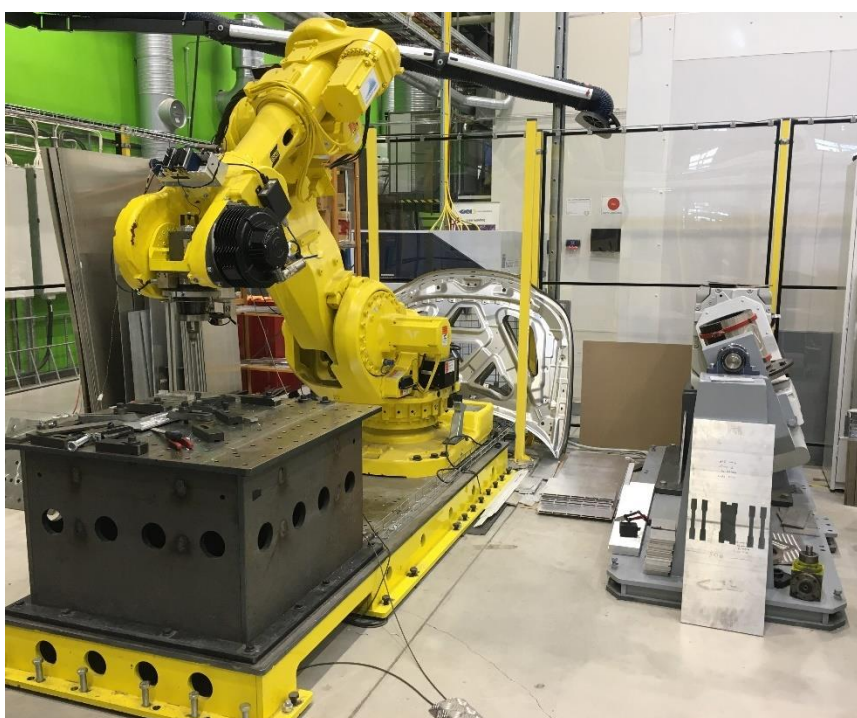


Foto nr. 1, tagen under besök på PTC i Trollhättan.

Foto nr. 1 visar en IRB 7600 som kan användas för tyngre lyft upp till 630 kg. Själva roboten väger 2550 kg (exklusive plattan den står på) och till denna krävs ytterligare komponenter, såsom staketet runt om utrustningen på bilden. Roboten kan anpassas till flera olika typer av verksamheter, till exempel biltillverkning för att lyfta och vända bildelar eller inom lager för att lyfta lastpallar.⁵³ I detta fall används den inom forskningsverksamhet på produktionstekniskt centrum i Trollhättan. Priset för den här typen av robot i nyskick är cirka 1 000 000 kr, men varierar stort till följd av systemintegrationens omfattning. Vanligen utgör roboten en betydligt mindre del av cellens totala kostnad, vilken kan uppgå

⁵² Malin Jansson, *Datacenter – en ny svensk basindustri*, SvD Näringsliv, 2019-08-30.

⁵³ ABB, *IRB 7600*, u.å.

till åtminstone 3 000 000 kr vid en mycket återhållsam investering i robotar av detta slag. Med cell menas den arbetsyta som roboten och dess tillbehör står på.⁵⁴

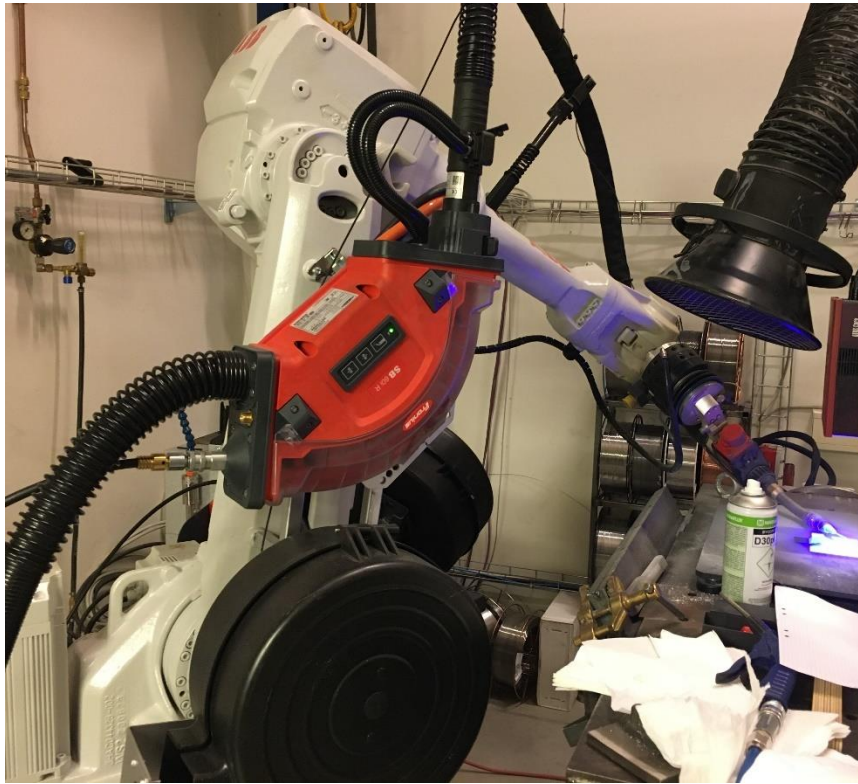


Foto nr. 2, tagen under besök på PTC i Trollhättan.

På foto nr. 2 syns en IRB 2600, en robot som är designad för svetsning, materialhantering och maskinvård.⁵⁵ Utan tillbehör väger roboten 272 kg och kan lyfta föremål med en vikt uppåt 20 kg. Priset för en ny sådan robot varierar beroende på tillhörande komponenters omfattning med mera, men enbart roboten kostar omkring 250 000 kr. För tillfället används den inom forskningsverksamhet på produktionstekniskt centrum i Trollhättan som svetsrobot och den hade även kunnat användas inom reparationsverksamhet.⁵⁶ Båda verksamheterna är uteslutna från industritillbehörskretsen.

Livslängden för robotar som dessa varierar kraftigt beroende på användningsområdet. Inom verksamheter där de är i rörelse under dygnets alla timmar uppskattas livslängden till cirka 10 år, medan livslängden kan uppgå till cirka 30 år inom andra verksamheter där de används mer sparsamt. Robotarna som har presenterats i detta avsnitt hade även kunnat

⁵⁴ Augustsson, intervju på produktionstekniskt centrum i Trollhättan, 2022-05-04.

⁵⁵ ABB, *IRB 2600*, u.å.

⁵⁶ Augustsson, intervju på produktionstekniskt centrum i Trollhättan, 2022-05-04.

omprogrammeras och utrustas med andra redskap för att brukas inom varuproduktion. Värdet är detsamma oavsett om de används inom varuproduktion eller tjänsteproduktion.⁵⁷

“Att kravet på produktion av varor med maskinella hjälpmedel redan vid lagens tillkomst innefattade gränsdragningsproblem kan inte förnekas, men frågan är om det inte till följd av den tekniska utvecklingen etc. idag är än svårare att bestämt dra den åsyftade gränsen. Exempelvis hävdades i NJA 1985 s. 232 att en handelsträdgårdsrörelse var industriell verksamhet. Frågan kom dock inte att prövas av Högsta domstolen då det ifrågavarande föremålet bedömdes vara ett byggnadstillbehör, men fallet visar ändå på att tveksamheter finns när det gäller den åsyftade gränsdragningen i synnerhet med tanke på den tekniska utvecklingen. Många moderna verksamheter liknar helt enkelt inte gårdagens typindustri.”⁵⁸

Att gårdagens typindustri på grund av den tekniska utvecklingen inte längre nödvändigtvis är representativ för den krets av verksamheter som använder sig av värdefull maskinell utrustning är ett problem som gör att lagen ter sig än mer föråldrad för varje år som går. Svårigheter med att veta var gränsen ska dras mellan det som uppenbarligen har kunnat räknas som industritillbehör sedan lagens ikraftträdande och det som har uppfunnits sedan dess innebär att oklarheter kan uppstå för såväl erfarna jurister som för näringsidkare och kreditgivare. I fall där gränsdragningen inte är oklar kan dock även missnöje med tillbehörskategoriens smala tillämpningsområde komma på tal.

”Man kan på goda grunder ställa frågan varför de nu redovisade reglerna endast ska gälla industriell verksamhet. När det t.ex. gäller jordbruk, kan det finnas väl så goda skäl att tillämpa motsvarande regler, och detsamma kan väl gälla större laboratorier och reparationsverkstäder.”⁵⁹

Just laboratorier och reparationsverkstäder togs i 1966 års prop. upp som exempel på verksamheter vilka är jämförbara med de som i strikt mening räknas som industriella, men argument lades fram för varför de inte skulle inkluderas. Det fanns en tveksamhet till att tillämpa reglerna på en bredare krets av verksamheter. Delvis i och med att det inte skulle gå att hämta ledning för detta från då gällande lagstiftning på grund av förestående lagreform kring det dåvarande förlagsinteckningsinstitutet. Den redan något flytande gränsen ansågs dessutom riskera att sträcka sig alltför långt och bli för bred för att kunna vara funktionell. Därtill ansågs belåningsreglerna för lös egendom vara tillräckliga för att tillgodose behoven för hanterandet av dessa verksamheters utrustning.⁶⁰

⁵⁷ Augustsson, intervju på produktionstekniskt centrum i Trollhättan, 2022-05-04.

⁵⁸ Hager, *Allmänna fastighetsrätten – en introduktion*, s. 27.

⁵⁹ Victorin och Hager, *Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, s. 81.

⁶⁰ Prop. 1966:24, s. 92–93. Mer om det gamla förlagsinteckningsinstitutet, vars moderna motsvarighet är företagshypotek, i avsnitt 3.3.

”Vidare kan JB 2:3 påstås ha ett omotiverat snävt tillämpningsområde. Varför skall de flexibla finansieringsmöjligheter som industritillbehörsreglerna erbjuder endast vara tillgängliga för fastigheter där det bedrivs industriell verksamhet?”⁶¹

3.3 Belåning och finansiering

Syftet med industritillbehörsreglerna var som sagt att skapa gynnsamma förhållanden för industriidkare, bland annat genom förmånlig fastighetskredit. Vanligen är det lägre ränta på fastighetskredit än andra typer av kredit. Dessutom är det fördelaktigt att belåning sker i en och samma enhet,⁶² såsom fastighet och fastighetstillbehör när det är fråga om fastighetspant.

Med fastighetspant menas panträtt i fast egendom och i 6:1 1 st. JB framgår att ägare av en fastighet, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran, har rätt att erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning).

När 1966 års prop. togs fram användes utrustning av betydande kreditvärde främst inom tillverkningsindustrin.⁶³ Sedan dess har enorma förändringar skett för många verksamheter, vilket innebär att tillverkningsindustrin inte längre är lika ensam om att använda sig av sådan utrustning.⁶⁴ Detta har lett till att en liten industriell verksamhet som endast använder en maskin av ringa kreditvärde till varuproduktion faller inom industritillbehörskretsen och kan belåna sin utrustning som fast egendom, medan en moderniserad lagerverksamhet med ett större antal maskiner för belopp om flera miljoner kronor vardera inte kan det, något som förefaller orimligt.⁶⁵

I tidigare nämnda prop. från år 1966 lyftes anledningar till att lagen nu ser ut som den gör. En tanke var att en förstärkning av dåtidens förlagsinteckningsinstitut, vilket i dagsläget motsvarar företagshypotek, i hög grad skulle minska behovet av att även andra verksamheter skulle behöva inkluderas i industritillbehörskretsen.⁶⁶

Företagshypotek är, enligt 1:2 1 st. i lag (2008:990) om företagshypotek (FHL), en form av belåning som gör det möjligt för näringsidkare att upplåta ett visst belopp i sin verksamhet genom företagsinteckning. I 2:1 FHL framgår det att företagshypotek enbart omfattar den intecknade verksamhetens lösa egendom och utesluter kassa- och bankmedel, aktier och andra finansiella instrument avsedda för allmän omsättning, egendom som kan vara

⁶¹ Strömngren, *Tillbehör och accession*, s. 369.

⁶² Victorin och Hager, *Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, s. 74.

⁶³ Prop. 1966:24, s. 118.

⁶⁴ Augustsson, intervju på produktionstekniskt centrum i Trollhättan 2022-05-04.

⁶⁵ Angående verksamhetens omfattning, se avsnitt 2.2 om industritillbehörskretsen enligt gällande rätt.

⁶⁶ Prop. 1966:24, s. 93.

föremål för panträtt på grund av inteckning och egendom som varken kan utmätas eller ingå i konkurs.

Belåning av lös egendom är dock inte att föredra om fastighetspant är ett alternativ. I vanliga fall ser kreditgivare helst att belåning sker i fast egendom och låter andra former av säkerheter utgöra en utfyllnad om så är behövt. För en näringsidkare brukar det i fall där den fasta egendomen redan har belånats vara fråga om att komplettera säkerheten med företagshypotek som är det mer riskfyllda alternativet för kreditgivaren. Lös egendom som ingår i ett företagshypotek kan mycket enkelt omvandlas till sådan egendom som utsluts i 2:1 FHL, till exempel om tillgångarna säljs.⁶⁷ Värden i företagshypotek är mycket svåra att uppskatta, något som i hög grad försvagar säkerhetsformen. Fastighetspant är betydligt enklare att hantera och det är dessutom högre belåningsvärde, det vill säga hur stor procentandel av det totala värdet som kan belånas, för fastighetspant i jämförelse med företagshypotek. Belåningsvärdet för fastighetspant gällande industrifastigheter är vanligen cirka 60 procent medan det för företagshypotek är fråga om cirka 40 procent. Detta kan skilja ytterligare beroende på hur god säkerhet det bedöms finnas i tillgångarna.⁶⁸

”Förslagets syfte är, att industriens maskinella utrustning, som representerar mycket stora värden, i vid utsträckning skall tillsammans med själva industribyggnaden och marken kunna tjäna som kreditunderlag för lån mot fastighetsinteckning, vilken anses som en bättre form av säkerhet än företagsinteckning.”⁶⁹

Ju mer lös egendom det blir, desto större blir osäkerheten.⁷⁰ Det går inte att ha samma insyn i vad som ingår i ett företagshypotek i jämförelse med fastighetspant. Ett företags tillgångar vad gäller lös egendom, exempelvis i form av varor och maskiner, genomgår kontinuerliga förändringar.⁷¹ Vad som belånas genom företagshypotek är egentligen företagets vinstkapacitet. Om det går dåligt för företaget försämras säkerheten för borgenären och att det går dåligt är ett tecken på att någonting är fel i verksamheten. Då uppstår en osäkerhet om den lösa egendomen som belånats kommer kunna säljas.⁷²

Genom 2:3 JB förstärks fastighetsägarens kreditunderlag för fastighetspant,⁷³ men om detta ska vara fallet är det nödvändigt att veta vad som faktiskt ingår i fastigheten.⁷⁴ Som nämnt i avsnitt 3.1 kan det förekomma gränsdragningsproblem mellan industritillbehör och lös egendom. Vad gäller belåning är det framför allt sådana gränsdragningsproblem som bankerna vill undgå, eftersom en felbedömning kan leda till att viss egendom inte ingår i säkerheten för fastighetspanten. Att behöva kombinera fastighetspant och företagshypotek

⁶⁷ Gertrud Lennander, *Kredit och säkerhet – lärobok i krediträtt*, uppl. 12, Iustus förlag, Uppsala, 2020, s. 17.

⁶⁸ Anders Cederholm, telefonintervju 2022-05-11.

⁶⁹ Prop. 1966:24, s. 114.

⁷⁰ Hager, intervju via Zoom 2022-04-08.

⁷¹ Marie Emanuelsson, intervju via Zoom 2022-04-19 och Cederholm, telefonintervju 2022-05-11.

⁷² Hager, intervju via Zoom 2022-04-08.

⁷³ Ulf Jensen, *Panträtt i fast egendom*, s. 33.

⁷⁴ Jensen, intervju via Zoom 2022-04-14.

är inte heller en situation som vare sig banken eller företagaren vill hamna i, då det inte är bra kreditgivning. Osäkerheten går ut över kunden som till följd av detta får låna en mindre summa.⁷⁵

Ytterligare en nackdel är att lös egendom som omfattas av företagshypotek kan bli fastighetstillbehör. Borgenären förlorar därmed sin säkerhet om enbart den lösa egendomen har belånats. Det skulle kunna ske på följande sätt:

En verksamhetsutövare hyr fastigheten där dennes verksamhet bedrivs, men äger verksamhetens utrustning vilken är belånad genom företagshypotek. Detta innebär att det föreligger ägarinkongruens mellan fastigheten och utrustningen. Verksamhetsutövaren köper därefter fastigheten och det blir således ägarkongruens mellan fastigheten och utrustningen. Enligt 2:4 2 st. 2 p. JB hör ett föremål som omfattas av företagshypotek till fastigheten sedan föremålet och fastigheten kommit i samma ägarens hand (förutsatt att föremålet kan utgöra tillbehör) i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten och sex månader har förflutit från det att han eller hon sökte lagfart på sitt fång. Borgenären får sin ställning tryggad i efterföljande stycke i samma paragraf där det framgår att tidsfristen angående föremålets tillbehörsstatus förlängs med två månader om borgenären väcker talan om betalning genom anmälning till inskrivningsmyndigheten innan de sex månaderna har passerat.⁷⁶ Kreditgivaren kan inte begränsa kredittagarens förfogande över den egendom som belånats genom företagshypotek, men i fall som dessa kan borgenären söka betalning trots att fordringen inte är förfallen till betalning enligt 2:8 1 st. 2 p. FHL.⁷⁷

Behovet av att skapa en lösning i JB även för andra verksamheter ansågs upphöra om det skedde en förstärkning av förlagsinteckningsinstitutet⁷⁸ eftersom andra verksamheters behov troligtvis inte var lika stora. Utrustningen som användes inom andra verksamheter, exempelvis lager, på 1960-talet var oftast inte dyrbar i samma mening som fabriksindustrins utrustning.⁷⁹ Nog kan det med goda belägg argumenteras för att så inte längre är fallet.⁸⁰

Som nämnt i avsnitt 2.2 kan föremål som faller under 2:3 JB inte bli tillbehör till fastigheten när det finns ett gällande återtagande- eller äganderättsförbehåll, detta enligt 2:4 1 st. JB. Förutsättningarna är enligt 2:5 JB annorlunda för övriga tillbehörskategorier, då sådana villkor ej får göras gällande när fastighetsägaren har tillfört fastigheten föremålet så att det hör till denna enligt 2:1 eller 2:2 JB. Eftersom finansiering av dyr utrustning oftast sker

⁷⁵ Cederholm, telefonintervju 2022-05-12.

⁷⁶ En liknande omständighet där borgenären har säkerhet i både den lösa och fasta egendomen omnämns i Axel Adlercreutz och Patrik Lindskoug, *finansieringsformers rättsliga reglering*, uppl. 6, Studentlitteratur, Lund, 2020, s. 168.

⁷⁷ Ibidem, s. 175.

⁷⁸ Prop. 1966:24, s. 93.

⁷⁹ Hager, intervju via Zoom 2022-04-08.

⁸⁰ Se avsnitt 3.2 angående maskinell utrustning i nutid.

genom leasing eller avbetalning är det av stor betydelse att återtagandeförbehåll kan göras gällande för sådan utrustning.⁸¹ Därför behöver finansärer vara helt säkra på att föremålet som finansieras genom leasing eller avbetalning är antingen lös egendom eller något som hade kunnat utgöra industritillbehör enligt gällande rätt.

För egendom som riskerar att bli fast i form av allmänna fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör kan företag behöva se till att ägarkongruens inte föreligger för att detta ska vara möjligt,⁸² vilket kan tyckas vara omständligt.

3.4 Skatterättsliga aspekter

Industritillbehör är undantagna fastighetsskatten enligt 7:16 4 p. FTL. Till följd av detta kan meningsskiljaktigheter uppstå angående om ett visst föremål är att hänföra till allmänna fastighetstillbehör, byggnadstillbehör eller industritillbehör eftersom fastighetsägare gynnas i lägen där skatten blir lägre. Det uppstår tvister frekvent gällande detta⁸³ och sådana frågor har tidigare tagits upp till högsta instans för att avgöra hur fastighetstaxeringen ska bestämmas, se RÅ 1988 ref. 139 och HFD 2016 ref. 26. Vanligen omfattas industrier av mycket höga värden och bedömningen huruvida utrustningen som används inom verksamheten är att hänföra till industritillbehör eller inte kan medföra stora skillnader i fastighetsskatten. Den statliga fastighetsskatten för industrienheter, som för övrigt även innefattar fastigheter där det exempelvis bedrivs lagerverksamheter och inte enbart tillverkningsindustri, är 0,5 procent av taxeringsvärdet.⁸⁴ Det kan förefalla underligt att vissa fastigheter där det inte bedrivs industriell verksamhet ändå taxeras som industrienheter. Samtidigt får verksamhetsutövarna på dessa fastigheter inte ta del av de fördelar som lagen erbjuder i form av industritillbehör.

Ytterligare en skatterättslig fråga som knyter an till ämnet, men som inte behandlas något djupare i denna uppsats, är byggnadsinventarier i 19:19 inkomstskattelagen (1999:1229), vilket kan innefatta både byggnadstillbehör och industritillbehör. Att vissa föremål är att hänföra till byggnadsinventarier medför ytterligare skattemässiga fördelar genom avskrivningar, vilket minskar skatten det år investeringen görs. Det kan exempelvis gälla föremål som maskiner, traversbanor, hyllor och diskar.⁸⁵ Av denna anledning är det eftertraktat att föremål som utgör byggnadstillbehör eller industritillbehör också klassas som byggnadsinventarier. Industritillbehör är dock inte undantagna stämpelskatten enligt 9 § 3 st. i lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

⁸¹ Emanuelsson, intervju via Zoom 2022-04-19.

⁸² Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörreglering*, s. 46–47.

⁸³ Hager, intervju via Zoom 2022-04-08.

⁸⁴ Skatteverket, *Fastighetsangift och fastighetsskatt*, u.å.

⁸⁵ Skatteverket, *Byggnadsinventarier*, 2022.

4 En förnyad industritillbehörskrets

Teknikutvecklingen har, som konstaterat i föregående kapitel, inte enbart lett till modernisering av diverse verksamheter över tid, utan även uppkomst av helt nya sorters verksamheter. Detta talar för att industritillbehörskretsen är i behov av en uppdatering. Den stora inverkan som även mycket marginella förändringar i lagtexten kan ha på hela Sveriges yta måste däremot hållas i åtanke vid eventuella ändringar. Ändringar kan till exempel medföra oförutsägbara konsekvenser och indirekta påföljder i fråga om annan lagstiftning, men att låta industritillbehörskategorin förbli opraktisk och kanske ännu mer så över tid är inte heller ett tillfredställande alternativ.

4.1 Tidigare förslag på ändrad tillbehörslagstiftning

Olika förslag på lagreformer gällande tillbehörskategorierna har lagts fram under åren som gått för att lösa olika typer av problem. Vissa av dessa kan te sig mer magstarka än andra och potentiella risker har även uppmärksammats kring huruvida dessa lösningar skulle vara ineffektiva i praktiken eller få oönskade bieffekter.

I nuläget är det inte möjligt att frigöra enstaka industritillbehör och konvertera dem till lös egendom, vilket har tagits upp som en önskvärd sak att ändra. Om fastighetsägare kunde dela upp sina industritillbehör och konvertera enbart vissa av dem till lös egendom är det möjligt att effektivitetsvinster skulle uppnås.⁸⁶ Frågan är dock om inte detta skulle orsaka oreda i praktiken. Så som det fungerar just nu är en kontroll av innehållet i fastighetsregistrets inskrivningsdel tillräcklig för att avgöra om det kan finnas presumtiva industritillbehör på fastigheten. Om enstaka tillbehör kunde förklaras utgöra lös egendom skulle utförligare beskrivningar av vad som frånskilts och vad som fortfarande utgör tillbehör vara nödvändiga och fastighetsregistret skulle behöva uppdateras varje gång ny egendom av industritillbehörskaraktär såldes eller köptes, vilket förmodligen inte skulle bedömas utgöra en vinst ur effektivitetshänseende.

Ett förslag som har argumenterats för av flera jurister är att finansiering bör kunna ske genom leasing och köp på avbetalning även för byggnadstillbehör.⁸⁷ Den föreslagna reformen har inte blivit av, kanske för att en så drastisk ändring hade upplevts som besvärlig i synnerhet för tredje man⁸⁸ och kanske eftersom en sådan reform skulle innebära ökad risk för värdeförstörelse på grund av så kallade skentillbehör, det vill säga föremål

⁸⁶ Strömngren, *Tillbehör och accession*, s. 369.

⁸⁷ Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörreglering*, s. 86; Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 213 och Strömngren, *Tillbehör och accession*, s. 369.

⁸⁸ Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörreglering*, s. 89–90 och Strömngren, *Tillbehör och accession*, s. 369–370.

som förefaller vara tillbehör utan att faktiskt vara det.⁸⁹ Det är omöjligt att säga om ökad flexibilitet av detta slag skulle innebära högre eller lägre kostnader i det långa loppet.⁹⁰

Det har även föreslagits att byggnadstillbehör bör få den egenskapen att de kan konverteras till lös egendom på samma sätt som industritillbehör, med undantag för tillbehör till bostadshyreslägenheter.⁹¹ En sådan åtgärd skulle minska betydelsen av gränsdragningen mellan tillbehör enligt 2:2 och 2:3 JB och bedömdes inte utgöra någon större komplikation.⁹² Frågan är dock om detta stämmer. Industritillbehör kan endast finnas på fastigheter som helt eller delvis är inrättade för industriell verksamhet, vilket är en begränsad andel av alla Sveriges fastigheter. Byggnadstillbehör däremot inte bara kan finnas, utan *finns* på så gott som varenda fastighet i Sverige varpå en byggnad är uppförd. Om den möjlighet för konvertering från fast till lös egendom som finns för industritillbehör skulle appliceras även på byggnadstillbehör vore den i förra stycket omtalade risken för värdeförstörelse till följd av därigenom uppkomna skentillbehör förmodligen ännu större.

För att eliminera den olägenhet som skraddarsydda byggnader utgör⁹³ har det föreslagits att det även bör möjliggöras för vissa anläggningar att klassas som industritillbehör. Då skulle särskilda anläggningar som nu klassas som tillbehör enligt 2:1 JB istället kunna bli tillbehör enligt 2:3 JB.⁹⁴ Detta är i linje med en skiljedom från år 1998 som fick utgången att en hel torkanläggning med tillhörande överbyggnad bedömdes utgöra industritillbehör.⁹⁵ Hade det fallet tagits upp till en domstol hade det möjligen inte slutat på samma sätt dock, eftersom torken med tillhörande överbyggnad anbringats fastigheten för stadigvarande bruk och tillämpandet av 2:3 JB inte kommer på tal förrän efter ett konstaterande att 2:1 och 2:2 JB inte kan tillämpas.⁹⁶ Förslaget att anläggningar bör kunna klassas som industritillbehör väcker dock en del frågor. Om en anläggning i form av en byggnad skulle bedömas utgöra industritillbehör, kan den då ha byggnadstillbehör eller inte? Om en sådan byggnad i egenskap av industritillbehör skulle konverteras till lös egendom, skulle då eventuella byggnadstillbehör förbli fast egendom? Förslaget tycks väcka en del problem.

⁸⁹ Problemen med skentillbehör redogörs för i SOU 1947:38, *Lagberedningens förslag till jordabalk*, s. 104, och uppmärksammas även av Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering*, s. 35 och Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 229.

⁹⁰ Strömgren, *Tillbehör och accession*, s. 370.

⁹¹ Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 213.

⁹² *Ibidem*, s. 240.

⁹³ Skraddarsydda byggnader eller skalbyggnader är begrepp särskilt för byggnader som saknar värde utan de tillbehör som de hushåller och som måste rivas för att det ska vara möjligt att flytta tillbehören. I de fall då industritillbehör förenas med sådana byggnader riskerar de att i stället bli byggnadstillbehör på grund av det starka samband som uppstår mellan tillbehör och byggnad. Om detta står att läsa i prop. 1966:24 s. 91.

⁹⁴ Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 243.

⁹⁵ Torgny Håstad, *Skiljedom meddelad i Uppsala den 25 juni 1998* i Margareta Brattström och Mikael Möller (red.), *Fastighetstillbehör - en antologi*, uppl. 1, Iustus Förlag, Uppsala, 1999, s. 43.

⁹⁶ Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 224.

Som ett sista exempel har det föreslagits att industritillbehören för att få en starkare ställning inte bör förbli subsidiära till de allmänna fastighetstillbehören och byggnadstillbehören. Då kan en större andel egendom i form av verksamhetsbunden utrustning falla under 2:3 JB och nuvarande gränsdragningsproblem motverkas.⁹⁷ Nya gränsdragningsproblem skulle dock förmodligen uppstå när egendom som traditionellt omfattats av 2:1 eller 2:2 JB plötsligt kan falla under 2:3 JB. Det är inte självklart att åtgärder som innebär jämlik ställning mellan tillbehörskategorier leder till tydligare gränsdragning. Genom att göra industritillbehören subsidiära till övriga tillbehör etablerades en metod för kategorisering av egendom som har sina egna fördelar när det gäller konsekvent tillämpning. De allmänna fastighetstillbehören utgör en tydlig utgångspunkt för fast egendom utöver den som åsyftas i 1:1 1 st. JB och byggnadstillbehören är en naturlig förlängning av dem. Industritillbehören är i sin tur ingen naturlig förlängning av byggnadstillbehören, varför deras subsidiära ställning förefaller särskilt betydelsefull för att kunna bibehålla en någorlunda definierad gränsdragning i praxis.

Dessa förslag tacklar olika tillbehörspå problem och möjligen skulle de kunna bidra till ett mer praktiskt tillvägagångssätt för hanteringen av tillbehör än det nuvarande, men som redan nämnts finns risken att nya problem uppstår i deras ställe. Det är av intresse att väga alla möjligheter och undersöka vilka lösningar som har störst potential. Inga av de exempel på lagändringar som presenterats här löser dock det problem som givits störst fokus i denna uppsats, nämligen industritillbehörens begränsade omfattning trots den teknikutveckling som skett sedan lagens ikraftträdande.

4.2 Argument för och emot en lagändring

Att teknikutveckling medför behov av lagändringar är inte något nytt. Detta var på tal i lagberedningens förslag gällande bestämmelsen om tillbehör till fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad, 3 § 2 st. i lag (1895:36) angående hvad till fast egendom är att hänföra. Det fanns svårigheter med att tolka bestämmelsen då den ansågs föråldrad till följd av den tekniska utvecklingen.⁹⁸

Ännu en gång har det uppstått problematik med gällande rätt på grund av den tekniska utvecklingen som skett sedan den nya jordabalkens ikraftträdande. En så snäv industritillbehörskrets som bestämdes utifrån 1960-talets verklighet är inte förenlig med nutiden. Det är orimligt att varuproduktion som bedrivs med endast en maskin av ringa värde i ett garage kopplat till en bostadsfastighet ska kunna omfattas av industritillbehörskretsen medan en storskalig lagerverksamhet som använder maskinell utrustning för miljontals kronor är utesluten från denna. Det bör även hållas i åtanke att lagerverksamheter inte är ensamma om att vara exkluderade, utan det gäller flera

⁹⁷ Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 242.

⁹⁸ SOU 1947:38, s. 97.

verksamheter vilka använder sig av värdefull utrustning men som inte bedriver varuproduktion. Utan en lagändring går dessa verksamheter fortsatt miste om de fördelar som industritillbehörskategorin medför och de får således bedrivas under svårare förhållanden än de verksamheter som producerar varor. Det vore eftersträvansvärt att de verksamheter som är jämförliga med industrin och därmed kan tänkas ha liknande behov ges samma förutsättningar för framgång i näringslivet.

Följande har sagts kring idén att möjliggöra leasing och köp på avbetalning av byggnadstillbehör, men det gäller lika fullt för en eventuell breddning av industritillbehörskretsen mot viss lös egendom:

”Riskerna är uppenbara att en kanske behövlig regelförändring slår igenom alltför sent och till och med riskerar att vara omodern när den får full verkan. Dylika överväganden liksom det faktum att varje förändring av denna typ av reglering medför praktiska besvär för kreditgivare och andra, kan leda till att man avstår från en lösning som i och för sig förefaller rättspolitiskt motiverad.

Är det möjligen så att man i sammanhang som dessa är bunden av äldre tiders synsätt och den därur framsprungna rättsliga regleringen så till den grad att det är näst intill omöjligt att förändra denna för att motsvara nutidens behov?”⁹⁹

Det resonemang som framfördes angående detta förslag går mycket väl att applicera på den problematik som har uppstått kring den begränsade industritillbehörskretsen. Även i detta fall finns risken att förändringen inte kommer snabbt nog för att matcha den utveckling som sker oberoende av lagens innehåll och ordalydelse. Förvirring kan uppstå för kreditgivare och näringsidkare, men det kan tyckas förekomma förvirring redan idag kring vad som kan eller inte kan kategoriseras som industritillbehör.

Bland de respondenter som bidragit till denna uppsats har det uttryckts varierande åsikter kring industritillbehörskategorin och enligt dem finns det förbättringsmöjligheter gällande kopplingen till fastighetsskatt, fastighetspant och finansiering av utrustning inom verksamheter som bedriver annat än just varuproduktion.¹⁰⁰ Frågan är om fördelarna med en utvidgning av industritillbehörskretsen är så stora att det blir värt arbetsbördan av att genomföra en ändring. Något som problematiserar behovet av en lagändring är att många av dagens verksamheter bedrivs på hyrda eller arrenderade fastigheter och då är tillbehörsreglerna inte tillämpliga.¹⁰¹ Behovet av att kunna tillgodogöra sig de fördelar som följer av industritillbehörsreglerna finns däremot kvar för de företag som bedriver sin verksamhet på egenägda fastigheter.

⁹⁹ Gustafsson, *Jordabalkens tillbehörsreglering*, s. 89–90.

¹⁰⁰ Hager, intervju via Zoom 2022-04-08; Jensen, intervju via Zoom 2022-04-14; Emanuelsson, Intervju via Zoom 2022-04-19 och Cederholm, telefonintervju 2022-05-11.

¹⁰¹ Jensen, intervju via Zoom 2022-04-14.

Problematiken med 2:3 JB är inte nödvändigtvis alltför betungande för bankerna, men en utvidgning av kretsen hade underlättat kreditgivningen vilket hade gynnat både bankerna och företagarna. I dagsläget utgör industriidkare inte någon större mängd av kreditkunderna. En möjlig förklaring till detta är att det har skett stora förändringar sedan 1960-talet som har tillåtit flera tillverkningsindustrier att flytta en växande andel av sin produktion till utlandet, vilket talar ytterligare för en utvidgning av industritillbehörskretsen till att även omfatta andra verksamheter som idag har en större roll i det svenska näringslivet.¹⁰²

Ett exempel på värdefull presumerad lös egendom som har använts flitigt som ett förslag på utrustning som skulle dra stor nytta av att inkluderas bland industritillbehören är lagerrobotar. Att det vore fördelaktigt att kunna belåna dem som fast snarare än lös egendom är tveklöst, men frågan är om det finns risk att de när de kommit i fastighetsägarens hand i stället skulle kunna klassas som byggnadstillbehör. Detta beror på om de tillförts fastigheten för stadigvarande bruk och har betydelse för fastigheten oberoende vilken typ av verksamhet som bedrivs på den. Detta skulle kunna bli aktuellt i en situation där ingen annan verksamhet kan bedrivas på fastigheten av någon anledning. Risken föreligger dock för så gott som alla presumtiva industritillbehör i och med de enligt 2:3 JB är subsidiära gentemot tillbehör enligt 2:1 och 2:2 JB. I detta fall bedöms risken inte vara särskilt stor så länge det inte handlar om skraddarsydd byggnader.

Den utrustning som används inom datorhallar eller datacenter löper förmodligen större risk att klassas som byggnadstillbehör, då byggnaderna möjligtvis hade kunnat anses vara skraddarsydda på grund av deras avvikande utformning.¹⁰³ Avgörande för om någonting utgör byggnadstillbehör eller inte är hur omfattande ombyggnader som är nödvändiga för att ändra lokalens ändamål.¹⁰⁴ En datorhall eller ett datacenter behöver förmodligen genomgå mer omfattande ombyggnation för att få ändrad användning än en lagerlokal, varför det möjligen utgör större risk att sådana verksamheters utrustning är byggnadstillbehör än den som tillhör ett lager.

Jordabalksutredningens så kallade extensiva tillbehörsbestämning fick ett omfattande stöd. Ungefär hälften av remissinstanserna hade en positiv inställning¹⁰⁵ trots att utredningens förslag inte innehöll de specifika undantagen om fordon, kontorsutrustning och handverktyg¹⁰⁶ som idag står i lagtexten. Avsaknaden av undantag gjorde förslaget vidsträckt minst sagt, men frågan är om ordalydelsen *därmed jämförlig verksamhet* hade fått ett ännu större stöd idag när paragrafen har givits en lämpligare utformning i övrigt?

¹⁰² Cederholm, telefonintervju 2022-05-11.

¹⁰³ Skatteverket, *Fastigheter och taxering*, 2022.

¹⁰⁴ Möller, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*, s. 222.

¹⁰⁵ Prop. 1966:24, s. 42.

¹⁰⁶ SOU 1963:55, *Reviderat förslag till jordabalk m.m.*, s. 11.

4.3 Vad lagen borde vara

Förslaget att införa ordalydelsen *industriell eller därmed jämförlig verksamhet*, vilket för första gången togs upp av lagberedningen och sedan togs efter av jordabalksutredningen, avsåg att inkludera reparationsverkstäder, provningsanstalter och laboratorier som industritillbehör.¹⁰⁷ Denna ordalydelse tycks ha blivit alltmer passande över tid eftersom ännu fler verksamheter nu verkar kunna rymmas inom begreppet. Med en sådan ändring tillåts både moderniserade och helt nytillkomna verksamheter ta del av de förmåner som lagen erbjuder och då främst med det förstärkta kreditunderlaget för fastighetspant i åtanke. Troligen hade utvidgningen av kretsen även undanröjt en del av gränsdragningsproblematiken.

En begrundansvärd fråga är om lagtexten borde förses med exemplifieringar av vilken typ av utrustning som omfattas av en förnyad industritillbehörskrets i stil med upplägget för byggnadstillbehör eller inte. En lista med exempel skulle kunna underlätta för gemene man att skapa sig en uppfattning om gränsdragningen, men å andra sidan kan en definitiv upprädningslista även ge fel intryck. I detta fall bedöms det inte vara av avgörande vikt att exempel på vad som ska kunna ingå som industritillbehör ges, huvudsaken är att definitionen breddas för vad som kan inkluderas. Det finns dessutom inget stöd att ta i förarbetena för att bedöma en uppräkningslista av sådana exempel likt den i 2:2 1-2 st. JB som lämplig.

I övrigt borde gällande rätt kvarstå för att på så sätt behålla industritillbehörens karaktär och minimera risken att nya problem uppstår. Återverkningarna blir allt större ju fler ändringar som införs i lagtexten, varför ett mer restriktivt förslag på vad lagen borde vara är önskvärt. De andra beståndsdelarna i paragrafen som formar industritillbehörskategorin har inte heller utsatts för lika skarp kritik som kriteriet att verksamheten ska producera varor.

Viktigt blir att fastställa vad som menas med *därmed jämförlig verksamhet*, eftersom en verksamhet kan vara jämförlig med en annan i flera olika aspekter. Begreppet bör åtminstone avse reparationsverkstäder, provningsanstalter, laboratorium¹⁰⁸ och lagerverksamheter. Förslagsvis kan rättstillämparen även ta ledning i huruvida verksamheten i fråga använder utrustning av industritillbehörskaraktär utöver varuproduktionskriteriet, framför allt att det ska innebära tyngre och mer permanent utrustning.¹⁰⁹ Att vissa verksamheter som inte producerar varor tillåts kategorisera även sin utrustning som industritillbehör genom införande av ordalydelsen *industriell eller därmed jämförlig verksamhet* bör inte medföra en ny definition av den karaktär som utrustningen ska ha. Det uppstår emellertid nya frågetecken med dessa kriterier, nämligen var gränsen ska gå för att en maskin eller annan utrustning ska betraktas som just tyngre och mer

¹⁰⁷ SOU 1947:38, s. 99 och SOU 1963:55, s. 11 och 337.

¹⁰⁸ SOU 1947:38, s. 99.

¹⁰⁹ Att utrustning av industritillbehörskaraktär avser tyngre och permanent utrustning framgår i prop. 1966:24, s. 73.

permanent. Ifall en definition av dessa ord skulle bedömas nödvändig för att utvidgningen av industritillbehörskretsen ska vara tillämpbar lämnas denna fråga till vidare utredningar av ämnet.

Det är av betydelse att en breddning av tillbehörskategorin inte innebär för stort tolkningsutrymme mot sådan lös egendom som inte under några omständigheter bör kunna kategoriseras som industritillbehör. Vikten och beständigheten är relativa mått utifrån vilka det är ytterst svårt att avgöra en bestämd gräns. Gränsdragningen kan lämpligen bestämmas mer tillfredställande utifrån vad som inte inkluderas än vad som gör det. För detta ändamål är de befintliga undantag som nämns i lagtexten (fordon, kontorsutrustning och handverktyg) lämpliga att bevara, då de anger en tydlig och rimlig distinktion för vad som bör hindras från att kunna utgöra fast snarare än lös egendom.

Den föreslagna ändringen hade resulterat i följande utformning:

3 § Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell *eller därmed jämförlig* verksamhet hör, utöver vad som följer av 1 och 2 §§, maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Sådan egendom hör dock inte till fastigheten, om ägaren har avgett förklaring härom och förklaringen är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 24 kap. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör inte i något fall till fastigheten.

Det bör även tilläggas att det ovannämnda förslaget inte resulterar i någon lösning för den skatterättsliga problematiken som togs upp i avsnitt 3.4, vilket inte heller är det huvudsakliga syftet vid en behandling av industritillbehörskategoriens civilrättsliga reglering. Denna fråga lämnas därför öppen för vidare utredningar. Detsamma gäller för gränsdragningsproblemen mot övriga tillbehörskategorier som behandlades i avsnitt 3.1. Förslaget begränsar endast problematiken med industritillbehörskretsens snävhet, då detta bedöms vara den mest avgörande bristen.

5 Avslutande kommentarer

Det har i denna uppsats redogjorts för den nuvarande omfattningen och innebörden av industritillbehör i 2:3 JB. Till det har diverse problem uppmärksammats och argumentation förts för en ändring av lagen. Stor tyngd har lagts vid det faktum att endast fastigheter där det bedrivs industriell verksamhet (varuproduktion) kan ha utrustning som faller inom industritillbehörskretsen, något som utesluter flera jämförbara verksamheter från att erhålla de fördelar som lagen erbjuder. Längre har paragrafen som hanterar industritillbehör utsatts för hård kritik och ju längre tiden går framstår en eventuell ändring som mer och mer motiverad.

Industritillbehörskretsen var från första början orimligt snäv och det tycks inte finnas tillräckligt starka skäl för att bibehålla status quo. Om en lagändring inte genomförs kommer många verksamhetsutövare fortsättningsvis att gå miste om möjligheten att belåna sin utrustning med den starka säkerhet som medges för fast egendom. Gränsdragningsproblemen, vilka fanns redan innan teknikens stora framsteg, blir besvärligare ju längre tiden går. Även i den frågan hade en ändring av lagen varit behjälplig och ju tidigare desto bättre.

Det är inte önskvärt att särbehandla verksamheter som producerar varor och ge dem stora fördelar enbart mot den grund att de förr i tiden var de flitigaste användarna av dyrbar utrustning. Särskilt när sådana verksamheter alltmer flyttar sin produktion utomlands och utrustning för strikt varuproduktion inom vissa sorters industrier därmed används mindre och mindre för sådana ändamål i Sverige. I de fall utrustning som används inom andra verksamheter också är av industritillbehörskaraktär utöver varuproduktionskriteriet bör de inkluderas och likställas med den industriella utrustningen.

Mycket skulle kunna göras för att förbättra föråldrade och opraktiska regler i jordabalken. Denna uppsats föreslår ett införande av endast tre ord i 2:3 JB och ändå finns mycket att säga om detta. För att en sådan uppdatering av industritillbehörskategorin som här har föreslagits ska kunna leda till en lagreform krävs en omfattande process av förarbeten. Det är dock vad som krävs för att en förändring ska komma till stånd och behovet av en lagändring bedöms i detta fall vara så angeläget att den definitivt är motiverad.

6 Källförteckning

Offentligt tryck

SOU 1947:38, *Lagberedningens förslag till jordabalk.*

SOU 1963:55, *Reviderat förslag till jordabalk m.m.*

Prop. 1966:24, *Förslag till lag om vad som är fast egendom.*

Prop. 1983/84:128 *Förslag till lag om företagshypotek m.m.*

Statistiska centralbyrån, *Utflyttning av produktion inom den svenska industrin*, u.å.

Litteratur

Adlercreutz, Axel och Lindskoug, Patrik, *finansieringsformers rättsliga reglering*, uppl. 6, Studentlitteratur, Lund, 2020.

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, uppl. 22, Juristförlaget i Lund, 2021.

Gustafsson, Mats, *Jordabalkens tillbehörsreglering*, Iustus förlag, Uppsala, 1985.

Hager, Richard, *Allmänna fastighetsrätten – en introduktion*, uppl. 5, Norstedts juridik, Stockholm, 2018.

Håstad, Torgny; *Skiljedom meddelad i Uppsala den 25 juni 1998*. I Brattström, Margareta och Möller, Mikael (red.), *Fastighetstillbehör. En antologi*, uppl. 1, Iustus Förlag, Göteborg, 1999, s. 43–53.

Industriförbundet, *Sveriges Industri*, Förlags AB industrilitteratur, Stockholm, 1992.

Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, uppl. 11, Iustus förlag, Uppsala, 2020.

Lennander, Gertrud, *Kredit och säkerhet – lärobok i krediträtt*, uppl. 12, Iustus förlag, Uppsala, 2020.

Möller, Mikael, *Fastighetstillbehör de lege ferenda – kritik och reformförslag*. I Brattström, Margareta och Möller, Mikael (red.), *Fastighetsrättsliga studier till minnet av Sten Hillert*, uppl. 1, Iustus Förlag, Göteborg, 2002, s. 213–244.

Nääv, Maria och Zamboni, Mauro, *Juridisk metodlära*, uppl. 2, Studentlitteratur, Lund, 2018.

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, uppl. 3, Norstedts juridik, Stockholm, 2015.

Strömberg, Peter, *Tillbehör och accession*, Iustus förlag, Uppsala, 2012.

Victorin, Anders och Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt – fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, uppl. 8, Iustus förlag, Uppsala, 2019.

Westerlind, Peter, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap*, P. A. Norstedt & söners förlag, Stockholm, 1971.

Rättspraxis

NJA 1985 s. 232.

NJA 1985 s. 365.

NJA 2014 s. 35.

HFD 2016 ref. 26.

Elektroniska källor

ABB, *IRB 2600*, u.å.

<https://new.abb.com/products/robotics/industrial-robots/irb-2600> (Hämtad 2022-05-06)

ABB, *IRB 7600*, u.å.

<https://new.abb.com/products/robotics/industrial-robots/irb-7600> (Hämtad 2022-05-06)

Allhorn, Johanna, *ICA investerar 1,1 miljarder i robotlager för e-handeln*, Ehandel, 2018-05-02.

<https://www.ehandel.se/ICA-investerar-600-miljoner-i-robotlager-for-e-handeln,12460.html> (Hämtad 2022-05-03)

Borglund, Ann-Sofie, *Så kan värme från datacenter komma till nytta*, E2B2, 2020-03-18.

<https://www.e2b2.se/forskningsprojekt-i-e2b2/energitillforsel-och-distribution/green-power-anvandning-av-spillvarme-fran-datacenter/> (Hämtad 2022-05-09)

Eriksson, Klara, *Apotea avslöjar hemlig robot*, Dagens logistik, 2022-05-02.

<https://dagenslogistik.se/apotea-avslojar-ny-hemlig-robot/> (Hämtad 2022-05-03)

Gotthold, Jenny, *Här odlas lokala grönsaker i spillvärme från datacenter*, Lantbrukarnas Riksförbund, 2021-03-01.

<https://www.lrf.se/mitt-lrf/nyheter/norrbotten/2021/03/containinggreens/> (Hämtad 2022-05-09)

Jansson, Malin, *Datacenter – en ny svensk basindustri*, SvD Näringsliv, 2019-08-30.
<https://www.svd.se/a/0nkxk2/datacenter-en-ny-svensk-basindustri> (Hämtad 2022-05-03)

Kofod-Hansen, Marie, *Nytt datacenter med inbyggd värmeåtervinning*, Energi, 2022-03-23.
<https://www.energi.se/artiklar/2022/mars-2022/nytt-datacenter-med-inbyggd-varmeatervinning/> (Hämtad 2022-05-09)

Ne, *lex lata*, u.å.
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/lex-lata> (Hämtad 2022-05-18)

Postnord, *Lagret som aldrig sover*, 2020-06-03.
<https://www.postnord.se/foretagslosningar/artiklar/logistik/lagret-som-aldrig-sover>
(Hämtad 2022-05-03)

Skatteverket, *Byggnadsinventarier*, 2022.
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2022.4/330994.html> (Hämtad 2022-05-05)

Skatteverket, *Fastigheter och taxering*, 2022.
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2022.4/3430.html> (Hämtad 2022-04-21)

Skatteverket, *Fastighetsavgift och fastighetsskatt*, u.å.
<https://skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html> (Hämtad 2022-04-21)

Skatteverket, *Taxeringsvärde*, 2022.
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2022.4/3438.html> (Hämtad 2022-05-09)

Skatteverket, *Vara eller tjänst*, 2021.
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.18/329314.html> (Hämtad 2022-05-04)



HÖGSKOLAN VÄST
Institutionen för ekonomi och IT
Avdelningen för samhällsbyggnad och samhällsutveckling
461 86 TROLLHÄTTAN
Tel 0520-22 30 00
www.hv.se