

VEM äger TEKNIKEN?

Det blir allt vanligare att olika former av teknik installeras vid nybyggnation och renovering av såväl bostadshus som kontor. Tekniken har blivit ett konkurrensmedel gentemot hyresgäst eller köpare samtidigt som den kan hjälpa till att sänka kostnaderna för förvaltning och drift av enskilda fastigheter eller fastighetsbestånd.

Om en fastighetsägare - vilket blir allt vanligare - väljer att lägga ut drift och skötsel av fastigheter till ett Facility Managementbolag händer det att FM-bolaget väljer att installera teknik i byggnaden för styrning och drift via till exempel datorsystem. Även inom ramen för så kallade "smarta hus" installeras mycket ny teknik som hjälper fastighetsägaren, de boende eller den för driften ansvarige entreprenören att kontrollera teknisk utrustning, värme och ventilation, larmutrustning och dörrlås m m. Ett annat exempel på ny teknik som blir allt vanligare är externa bredbandsoperatörer eller kabel-TV-operatörer som genom olika tekniska lösningar installerar ledningar och erbjuder sina tjänster till slutanvändare, ofta hyresgäster i fastigheten eller fastighetsägaren själv. Tekniken har mottagits positivt av marknaden och en allmän bedömning är att installationer av avancerad teknisk utrustning i fastigheter kommer att öka med tiden.

Det är i sig positivt när fastighetsmarknaden utvecklas på så sätt att standarden på svenska hem och kontor höjs men det finns signaler som tyder på att såväl operatörer av teknisk utrustning som byggtreprenörer och fastighetsägare inte är fullt ut medvetna om, eller rent av blundar för, de juridiska problem som kan uppstå när avancerad och ofta dyrbar teknisk utrustning installeras i fastigheter.

Bland de frågor som kan aktualiseras spelar frågan om rätten till utrustningen en central roll. Här kommer jordabalkens regler in i bilden.

Jordabalkens regler om fastighetstillbehör är gamla och skrevs långt innan dagens teknik ens fanns i utvecklingsstadiet. Trots detta och tack vare att reglerna är allmänt skrivna, kan de (och ska) tillämpas än i dag. Bestämmelserna är däremot under vissa omständigheter svårtillämpade och kan leda till problem. Dessa problem uppstår många gånger långt efter att installationen av utrustningen gjorts.

Problemen är ofta specifika för den enskilda fastigheten men en del exempel kan anges. En fastighetsägare som anlitat ett Facility Managementbolag för en längre avtalsperiod kan om arbetet utförs på ett inte godtagbart sätt under vissa förutsättningar välja att säga upp avtalet i förtid och anlita ett annat bolag eller ta över driften själv. Om FM-bolaget genomfört dyrbara installationer kan bolaget, om parterna inte reglerat detta i avtalet, kräva att få ta med sig den utrustning det installerat. Denna situation och de transaktionskostnader som uppkommer vid byte av leverantörer kan naturligtvis påverka de beslut fastighetsägaren tar. Ett annat exempel är att en hyresgäst som teknikanpassar sin lägenhet i samråd med hyresvärden - i avsaknad av tydlig reglering - kan välja att vid avflyttning ta med sig sådan utrustning även om den är fast monterad i byggnaden och också sammankopplad och anpassad till gemensamma funktioner i fastigheten. Sådana brister i avtalsregleringen kan naturligtvis skapa onödiga kostnader för fastighetsägaren och också medföra en dålig förhandlingsposition i samband med frågor om återställning och annat som kan aktualiseras i samband med avflyttning. Ett tredje exempel är att dyrbar teknisk utrustning leasas och leasegivaren vill återta sådan egendom som installerats i fastigheten.

Reglerna rörande såväl tekniska installationer som andra eventuella tillbehör till fast egendom finns i jordabalkens andra kapitel. Till fastighet hör byggnad och tillbehör till byggnad och utgörs bl a av inredning och annat som installerats i byggnaden för stadigvarande bruk för antingen hela byggnaden eller en del av denna. Bedömningen av om installationen uppfyller kraven på stadigvarande bruk ska vara objektiv, d v s en installation ska anses utgöra tillbehör till fastighet endast om installationen normalt är att betrakta som användbar för byggnaden oavsett vem som

är hyresgäst eller äger byggnaden. Det finns en rad undantag från huvudregeln. Till exempel kan inte föremål som tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren bli fastighetstillbehör om inte föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand, d v s ägts av samma person någon gång i tiden efter installationen. Detta undantag kan bli tillämpligt om en hyresgäst t ex installerar föremål i den hyrda lokalen eller bostaden eller om en bredbandsoperatör själv installerar egen utrustning på fastigheten.

Särskilda problem uppstår när parternas avsikt är att utrustningen ska tillfalla fastighetsägaren efter avtalstidens utgång, ersättning för utrustningen kan t ex vara inbakad i ersättningen till operatören, eller, i de fall då fastighetsägaren själv installerar utrustning som tillhör annan, t ex ett leasingbolag

Jordabalkens regler medför i dessa fall att utrustningen, exempelvis i förhållande till en köpare av fastigheten eller fastighetsägarens långivare kan anses utgöra en del av fastigheten med följd att den "rätte ägaren" kan förlora rätten till sin utrustning. I den situationen där fastighetsägaren själv har tillfört fastigheten ett föremål som ägs av någon annan, vanligen föremål som fastighetsägaren har hyrt eller leasat eller köpt under äganderättsförbehåll, anses föremålen nämligen införlivade med fastigheten med följd att de inte kan återkrävas av tredje man som kan tro sig ha säkerhet i föremålen i fråga. Dessutom, vilket kanske är mera förvånande, kan förbehållet inte heller göras gällande ens i förhållandet mellan parterna. Det skall tilläggas att detta endast avser utrustning av sådant slag att den kan utgöra fastighetstillbehör eller byggnadstillbehör, d v s inte så kallade industritillbehör.

Lösningen på de eventuella problem som kan uppstå vid installation av teknisk och annan utrustning i fastigheter varierar från fall till fall. Ofta kan problemen lösas genom relativt enkla regleringar i de avtal som träffas mellan de inblandade. Det är däremot viktigt att parterna uppmärksammar dessa frågor på ett tidigt stadium. Om inte, riskerar båda parter att i framtiden försättas i en situation man minst av allt önskar eller ens kunde ana när man beslutade att uppgradera sin fastighet eller att leasa eller sälja viss utrustning till en fastighetsägare på avbetalning.

september 2001

Klas Wennström, advokat
Tomas Johansson, biträdande jurist

www.mannheimerswartling.se

MANNHEIMER SWARTLING