

Fast och lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten upp- kommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser skall ingå i köpet. Nedan skall vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar.

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom.

I samband med fastighetsöverlåtelser får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fast och lös egendom!?

I Jordabalken i Sveriges Rikes Lag regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt som inte omfattas av dessa regler är att betrakta som lös egendom.

Fastighetstillbehör

Fastighetstillbehör är föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet skall vara att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

Exempel på fastighetstillbehör är:

- Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus) - sandlåda
- Ledning för gas, el, vatten och avlopp - solur
- Stängsel - Brevlåda
- Oljetank - Soptunna
- Flaggstång med lina - Grindar
- Bojstenar och boj - Torkvinda
- Buskar och träd - Flytbrygga

Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren, och som är ägnade för stadigvarande bruk. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller utnyttjar fastigheten.

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Säljaren kan undanta vissa fasta tillbehör bara parterna kommer överens om det

Exempel på byggnadstillbehör är:

- Garderober (inkl inredningsdetaljer) - brandlarm
- Toalett och badrumsinredning - gnistgaller
- Stege för sotning - Fönsterluckor
- Mangel - Hatthylla
- Badkar - Radiatorer
- Badrumsskåp - Braskamin
- Duschkabin - Innanfönster
- Torktumlare - Parabolantenn
- Kylskåp - Tvättmaskin
- Persienner - Torkskåp
- Frys - Porttelefon
- Tjuvlarm - Centraldammsugare
- Spisfläkt - Samtliga nycklar

Gränsfall och undantag Bostadsrätter

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantennen. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Bostadsrätter

För att bedöma vad som ingår i köpet av en bostadsrätt gäller i princip samma förutsättningar som för fast egendom, nämligen att det som tillförts av bostadsrättsföreningen eller bostadsrätts innehavare för stadigvarande bruk ingår i överlåtelser. Ledning för bedömningen om vad som ingår i köpet kan således tas i den uppräkningslista som skett ovan.