

Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer 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 fastighetsöverlåtelse 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.

Fastighetstillbehör

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

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 nyttjar fastigheten.

Gränsfall och undantag

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. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit 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 bostadsrättsinnehavaren för stadigvarande bruk ingår i överlåtelsen. Ledning för bedömningen om vad som ingår i köpet kan således tas i den uppräkningslista som skett ovan.

Exempel på fastighetstillbehör:

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

Exempel på byggnadstillbehör

- Toalett
- Badrumsinredning
- Badkar
- Duschkabin
- Tvättmaskin
- Torktumlare
- Torkskåp
- Mangel
- Kylskåp
- Frys
- Spis
- Spisfläkt
- Diskmaskin
- Garderob (inkl inredningsdetaljer)
- Hatthylla
- Braskamin
- Gnistgaller
- Stege för sotning
- Innanfönster
- Persienner
- Fönsterluckor
- Radiatorer
- Centraldammsugare
- Parabolantenn
- Porttelefon
- Tjuvlarm
- Brandlarm
- Samtliga nycklar