

Fast eller lös egendom

I jordabalken anges vad som är fast och lös egendom. Inför ett fastighetsköp är det viktigt att känna till skillnaden. Det som är fast egendom ingår i köpet. Det som är lös egendom ingår däremot inte i köpet.

Man kan särskilt avtala om att sådant som är lös egendom ska ingå i köpet. Omvänt gäller att man kan bestämma att det som är fast egendom inte ska ingå i köpet. Men om man inte avtalar något särskilt, gäller att fast egendom ingår i köpet och att lös egendom inte ingår.

Jordabalken innehåller endast exempel på vad som är fast egendom. Uppräkningen är inte uttömmande. Man brukar säga att om det finns en ändamålsgemenskap mellan ett visst föremål och fastigheten, är det fast egendom. Säljaren måste naturligtvis också äga föremålet (och inte till exempel ha hyrt det).

Fast egendom uppdelas i fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. För fastighetstillbehör gäller, utöver kravet på ändamålsgemenskap, att föremålet ska vara mer eller mindre fast förankrat på fastigheten. För byggnadstillbehör är detta inte nödvändigt.

Fastighetstillbehör

Nedan listas exempel på fastighetstillbehör;

Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus)
Ledningar för el och VA
Stängsel
Flaggstång med lina
Träd och buskar
Naturlig gödsel
Solur
Brevlåda
Sandlåda
Grindar
Torkvinda

GESON MÄKLARE
Uppsalavägen 9, 762 31 Rimbo
Roslagen - Stockholm - Uppland
Org.Nr 556844-5182

Telefon
0175-71647
Telefon
08-6671620

Telefax
0175-71660
Hemsida
www.gesonmaklare.se

Klientmedelskonto
Handelsbanken
6508-493 349 308
BG 304-8782

Reg. Mäklare
Johanna Karlsson
Mobil 070-21 21 524
E-post johanna@gesonmaklare.se

Flytbrygga

Byggnadstillbehör

Nedan listas exempel på byggnadstillbehör;

Garderober och garderobsinredning
Kylskåp, frys, fläkt
Inmonterad mikrovågsugn
Toalett och badrumsinredning
Badkar, duschkabin, badrumsskåp
Fönsterluckor, persienner
Hatthylla
Radiatorer
Kamin
Parabolantenn
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
Mangel
Porttelefon
Centraldammsugare
Brandlarm
Stege för sotning
Inbrottslarm

Ibland kan det vara osäkert om ett visst föremål ska ses som ett byggnadstillbehör eller inte. Som exempel kan nämnas lamellgardiner. I så fall bör det anges i köpekontraktet om föremålet ska ingå i köpet eller inte.

Mäklaren ska vid behov ta upp frågan om vad som utgör fast egendom och se till att parternas överenskommelser dokumenteras i köpekontraktet. Om ett visst föremål nämns i mäklarens objektsbeskrivning, kan man dock förutsätta att det ingår i köpet.

Bostadsrätter

För bostadsrätter är läget delvis annorlunda. De föremål som föreningen har tillfört lägenheten, exempelvis vitvaror och hatthylla, kan säljaren aldrig undanta från köpet: säljaren äger ju inte föremålen utan det gör föreningen. Det gäller även om bostadsrättshavaren skulle ha bytt ut föremålen, exempelvis ersatt föreningens vitvaror med nya i samband med en köksrenovering. De nya vitvarorna kommer att ägas av föreningen.

I övrigt kan man hämta ledning från jordabalkens regler om byggnadstillbehör: sådana föremål som hade utgjort byggnadstillbehör om det hade varit fråga om en fastighet, anses ingå i köpet om de inte särskilt har undantagits i köpekontraktet.