Information – 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 ska 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 fastigheter 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.

Som fastighetstillbehör räknas föremål, som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid anbringandet skall vara, att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

Exempel på fastighetstillbehör

Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning),
Ledning för gas, el, vatten och avlopp,
Stängsel,
Flaggstång med lina,
Buskar och träd,
Brevlåda,
Soptunna,
Sandlåda,
Oljetank,
Friggebod,
Bojstenar och boj,
Torkvinda,
Solur,
Grindar,
Flytbrygga.

Nedan redovisar vi exempel på tillbehör som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt att notera är härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän de faktiskt bortförts från fastigheten rep. byggnaden. Nedanstående förteckning är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet Jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om , att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är parabolantenn. När kabel-TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades parabolantenn till lös egendom, medan det numera enligt avgörande från Högsta domstolen får anses vara tillbehör till fastigheten. Fortfarande råder dock viss osäkerhet vad gäller den s.k. dekodern varför köpare och säljare bör avtala om huruvida den skall ingå.

Som byggnadstillbehör räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och är ägnat för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det skall finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen skall ske objektivt. Föremålet skall normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Information – Fast/lös egendom - branschstandard, ursprungligen upprättat av Mäklarsamfundet och revideras löpande i samråd med BG-gruppen och FMF.

Box 95
134 22 Gustavsberg
Telefon: 08-571040080, Mail: info@bovida.se
Bankgiro: 469-6829
Momsreg.nr: SE969724643801
Org.nr: 969724-6438

Exempel på byggnadstillbehör

Garderober (inkl. inredningsdetaljer),
TV-antenn,
Parabolantenn,
Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning),
Spis,
Kylskåp,
Frys,
Toalett- och badrumsinredning,
Centraldammsugare,
Spisfläkt,
Badkar,
Badrumsskåp,
Radiatorer,
Tvättmaskin,
Torkskåp,
Torktumlare,
Mangel,
Duschkabin,
Fönsterbräden,
Ledstång,
Nycklar,
Markiser,
Persienner,
Inbrottslarm,
Brandlarm,
Stege för sotning,
Fönsterluckor,
Innanfönster,
Gnistgaller,
Hatthylla,
Porttelefon,
Braskamin.

Gränsfall och undantag

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

Bostadsrätter

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.

Information – Fast/lös egendom - branschstandard, ursprungligen upprättat av Mäklarsamfundet och revideras löpande i samråd med BG-gruppen och FMF.

MSF 1.0 Copyright © 2026 Mäklarsamfundet System i Sverige AB

Box 95
134 22 Gustavsberg
Telefon: 08-571040080, Mail: info@bovida.se

Bankgiro: 469-6829

Momsreg.nr: SE969724643801
Org.nr: 969724-6438