

Fast eller lös egendom

Det säljaren ser som personliga tillhörigheter kan vara samma saker som köparen tror följer med huset. Lär dig rätt tillvägagångssätt för att undgå konflikter. Läs först det här och sedan hjälper din fastighetsmäklare dig med resten!

LAGEN SÄGER

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom.

För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

FASTIGHETSTILLBEHÖR

Till fastighetstillbehör räknas föremål som tillförts fastigheten med avsikten att de ska bli permanenta. Fastighetstillbehör följer med fastigheten vid försäljning.

EXEMPEL

Grindar, stängsel och brevlåda; byggnader även friggebod, lekstuga, växthus mm; på rot stående träd och buskar; flaggstång med lina; flytbrygga, boj och bojsten.

BYGGNADSTILLBEHÖR

Byggnadstillbehör är föremål som tillförts byggnader för stadigvarande bruk. Dessa är ofta fast monterade och ska vara till nytta för en typisk användare. Byggnadstillbehör kan tas med av säljaren om så avtalats mellan parterna.

EXEMPEL

Kylskåp och frys; spisfläkt och spis; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persienner, markiser, fönsterbräden och innanfönster; braskamin och gnistgaller; garderober; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, larm och nycklar.

GRÅZON

Även här finns en gråzon. Är diskmaskinen byggnadstillbehör? Är den inbyggd så betraktas den som så, men om det är en bänkdiskmaskin med stickpropp till vanligt eluttag så kan den lika gärna räknas som lös egendom. Vad gäller parabol så ingår parabol, men inte decodern. För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan! Ett tips är att notera både vad som ingår i köpet och vilket som inte gör det. Din fastighetsmäklare hjälper gärna till. För bostadsrätter gäller inte Jordabalkens regler, men vanligtvis följer man vad som gäller för fastigheter.

Observera att förteckningen över fastighets- och byggnadstillbehör ej är fullständig. För ytterligare information - kontakta din fastighetsmäklare.