

Fast eller lös egendom

I Jordabalken regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnaden 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 ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel fastighetstillbehör

Byggnad (även lekstuga, friggebod, växthus, uthus) ledning för gas, el, vatten och avlopp, stängsel, oljetank, flaggstång med lina, bojstenar, boj, buskar och träd, solur, brevlåda, soptunna, sandlåda, grindar, torkvinda, flytbrygga

Byggnadstillbehör

Som byggnadstillbehör räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel byggnadstillbehör

Garderob (inkl inredningsdetaljer), duschkabin, kylskåp, toalett och badrumsinredning, persienner, frys, stege, tjuvlarm, spisfläkt, mangel, brandlarm, gnistgaller, badkar, fönsterluckor, hatthylla, badrumsskåp, radiatorer, braskamin

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är dekoder till parabolantenn och fristående mikrovågsugn. 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

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet. Bostadsrätter är lös egendom. Formkraven vid överlåtelse finns i Bostadsrättslagen medan Köplagens regler tillämpas beträffande fel, överlåtelseskick och köparens undersökning. 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.

På Mäklarsamfundets hemsida hittar du bra information kring bostadsaffären. Gå in på maklarsamfundet.se eller skanna QR-koden.

