

Fast och lös egendom

I Jordabalken regleras vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad 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 fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten med anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent med fastigheten.

Byggnadstillbehör

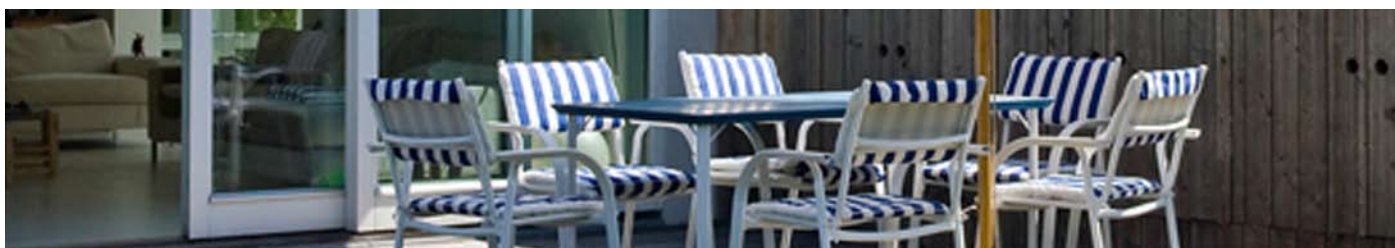
Byggnadstillbehör är föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren, och som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamåls- eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller utnyttjar fastigheten.

Exempel på fastighetstillbehör

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

Exempel på byggnadstillbehör

Badkar	Mangel
Badrumsskåp	Parabolantenn
Brandlarm	Persienn
Braskamin	Porttelefon
Centralsugare	Radiatorer
Duschkabin	Spisfläkt
Frys	Stega anpassad för sotning
Fönsterluckor	Tjuvlarm
Garderob (inkl inredning)	Toalett och badrumsinredning
Gnistgaller	Torkskåp
Hatthylla	Torktumlare
Innanfönster	Tvättmaskin
Kylskåp	Samtliga nycklar



Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall mellan lös egendom och byggnadstillbehör är dekoder till parabolantenn och fristående mikrougn. Extra utrustning såsom kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamheter uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta vid överlåtelse av fast egendom möjligt – om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Källa: Fastighetsmäklarnämnden

Bostadsrätter

En bostadsrätt är en nyttjanderätt till en viss lägenhet. Bostadsrätter är lös egendom. Formkraven vid överlåtelse finns i Bostadsrättslagen medan Köplagen regler tillämpas beträffande fel, överlåtelse skick 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. Ledning för bedömningen om vad som ingår i köpet kan således tas i den uppräkningslista som skett ovan.