

# 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

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

### Exempel på 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*  
*Söptunna*  
*Sandlåda*  
*Grindar*  
*Torkvinda*  
*Flytbrygga*

## 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 byggnadstillbehör:

*Garderob (inkl inredningsdetaljer)*  
*Duschkabin*  
*Kylskåp*  
*Toalett och badrumsinredning*  
*Persienner*  
*Frys*  
*Stega speciellt anpassad för sotning*  
*Tjuvlarm*  
*Spisfläkt*  
*Mangel*  
*Brandlarm*  
*Gnistgaller*  
*Badkar*  
*Fönsterluckor*  
*Hatthylla*  
*Badrumsskåp*  
*Radiatorer*  
*Braskamin*  
*Duschkabin*  
*Innanfönster*  
*Torktumlare*  
*Parabolantenn*  
*Trättmaskin*  
*Torkskåp*  
*Porttelefon*  
*Centraldammsugare*  
*Samtliga nycklar*

## 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. I dagligt tal uppfattas dock bostadsrätten som själva lägenheten. 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. Ledning för bedömningen om vad som ingår i köpet kan således tas i den uppräknade som skett ovan.

