

Fast eller lös egendom

– *vad ingår egentligen i lägenhetsköpet?*

Vill du som säljare ta med dig badrumsskåpet när du flyttar? Det kan du, om det står skrivet i köpeavtalet och fastighetsmäklarens objektbeskrivning att det inte skall omfattas av köpet. Annars är det i regel försent ...

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

När det gäller fastigheter finns bestämmelser i Jordabalken som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas normalt som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta.

När det gäller en lägenhet i form av bostadsrätt eller liknande upplåtelseform uppstår en gråzon mellan fast och lös egendom.

Praxis

Under åren har utvecklats en praxis att använda Jordabalkens regler där den fasta egendomen i lägenheten utgörs av installationer som el-, vatten- och avloppsledningar, värmeelement, ventilation, fönster etc.

Lägenhetstillbehör

Utän att gå närmare in i juridiken använder vi här uttrycket "Lägenhetstillbehör". Bara för att enkelt markera gråzonen när det gäller bostadsrättslägenheter och liknande. I Jordabalken är den korrekta definitionen Byggnadstillbehör. Vad vi sammantaget kallar "Lägenhetstillbehör" är bland annat:

kylskåp och frys; spisfläkt och spis; diskmaskin och inbyggd micro; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persienner, markiser, fönsterbräden och innerfönster; braskamin och gnistgaller, garderober med tillbehör; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, tjuvlarm och dörrnycklar.

Observera att förteckningen ej är fullständig! För ytterligare information eller minsta tveksamhet – rådgör med oss på Wallins Fastighetsbyrå.

Köparens uppfattning

För att undvika konflikter – försök att se lägenheten med köparens ögon. Vad en säljare tycker är självklart är kanske inte köparens uppfattning.

I mäklarens objektbeskrivning tas normalt med uppgifter om lägenhetens utrustning som spis, kylskåp, kyl, diskmaskin, tvättmaskin etc. (med tillverkningsår för att eliminera ytterligare möjligheter till tvist). Lika självklart skall det vara att säljaren före köpet får med i beskrivningen vad som inte ingår i köpet!

Som nämnts tidigare, kan byggnadstillbehör fränskiljas fastighet eller lägenhet och tas med av säljaren om så avtalats mellan parterna.

Skriv hellre för mycket än för lite! För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan.

