

---

## Fast och lös Egendom

Lämna stegen kvar när du flyttar

---

Jordabalken reglerar 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 skall vara att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

#### Exempel på fastighetstillbehör är:

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

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

#### Exempel på byggnadstillbehör är:

Garderober (inkl inredningsdetaljer)  
Duschkabin  
Kylskåp  
Toalett och badrumsinredning  
Persienner  
Frys  
Stege för sotning  
Tjuvlarm  
Spisfläkt  
Mangel  
Brandlarm

Gnistgaller  
Badkar  
Fönsterluckor  
Hatthylla  
Badrumsskåp  
Radiatorer  
Braskamin  
Duschkabin  
Innanfönster  
Torktumlare  
Parabolantenn  
Tvättmaskin  
Torskåp  
Porttelefon  
Centralsugare  
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 uppräkningslista som skett ovan.