

## Fast och lös egendom



# Fast eller lös egendom

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

### ● Lagen säger

I Jordabalken finns bestämmelser som tydliggör vad som är fast egendom och tillhör till fastighet och byggnad. Det som inte omfattas av Jordabalkens regler betraktas som lös egendom och ingår inte i försäljningen, såvida man inte avtalat om detta. Det finns en gråzon mellan fast och lös egendom.

För att undvika konflikter är det lämpligt att frågorna regleras skriftligt i köpekontraktet med tillhörande objektbeskrivning. Sådana skriftliga förbehåll och avtal om fastighets- och byggnadstillbehör gäller alltid före Jordabalkens regler som inte är tvingande.

### ● Fastighetstillbehör

Till fastighetstillbehör räknas föremål som tillförts fastigheten med avsikten att de skall bli permanenta. Fastighetstillbehör följer med fastigheten vid försäljning.

Några exempel på fastighetstillbehör: grindar, stängsel och brevlåda; byggnader även friggebod, lekstuga, växthus m m; på rot stående träd och buskar; flaggstång med lina; flytbrygga, boj och bojsten.

### ● Byggnadstillbehör

Byggnadstillbehör är föremål som tillförts byggnader för stadigvarande bruk. Dessa är ofta fast monterade och ska vara till nytta för en typisk användare.

Byggnadstillbehör kan tas med av säljaren om så avtalats mellan parterna.

Exempel på byggnadstillbehör är: kylskåp och frys; spisfläkt och spis; toalett, handfat, badkar, badrumsskåp och duschkabin; tvättmaskin, torktumlare, mangel och torkskåp; persienner, markiser, fönsterbräden och innanfönster; braskamin och gnistgaller; garderober; hatthylla, TV-antenn, parabolantenn, larm och nycklar.

### ● Gråzon

Även här finns en gråzon. Är diskmaskinen byggnadstillbehör? Tja, är den inbyggd så betraktas den som så, men om det är en bänkdiskmaskin med stickpropp till vanligt eluttag så kan den lika gärna räknas som lös egendom. Vad gäller parabol så ingår parabol, men inte decodern. För att vara på den säkra sidan avtala hellre om för mycket än för lite säljare och köpare emellan! Ett tips är att notera både vad som ingår i köpet och vilket som inte gör det. Din fastighetsmäklare hjälper gärna till. För bostadsrätter gäller inte Jordabalkens regler, men vanligtvis följer man vad som gäller för fastigheter.

Observera att förteckningen över fastighets- och byggnadstillbehör ej är fullständig. För ytterligare information - kontakta din fastighetsmäklare.

## Flytt och städning



# Flytt och städning - hör självklart ihop

När den första formella delen med köpekontrakt etc. är klar - återstår dock en hel del jobb. Din mäklare tar hand om pappersarbetet - så att du kan ägna dig åt packning, flytt och inte minst flyttstädning, som tyvärr kan bli föremål för tvister och ovänskap mellan säljare och köpare. Med god planering och denna information undviker du konflikter och hinner dessutom göra en bra städning. Visst känns det mycket bättre att lämna över nyckeln när man vet att fastigheten är riktigt ren och fräsch!

### ● Liten städguide

Normalt avtalas i köpekontraktet att säljaren ansvarar för flyttstädningen. En flyttstädning är något helt annat än en vanlig veckostädning. För en normalbostad tar en riktig flyttstädning flera dagar och skall vara genomförd dagen före tillträdesdagen. Med flyttstädning menas att bostadens alla ytor skall vara rengjorda och fria från fläckar och smuts annat än det som beror på ålder och slitage. Anpassa städteknik och rengöringsmedel efter material så att du inte repar eller skadar ytor och inredning. Det skall vara så rent att om köparen tillkallar städfirma skall denna konstatera att ingen mer städning behövs.

Om du väljer att anlita en städfirma istället för att själv städa så skriv ett avtal med villkor att betalning sker först då köparen, godkänt städningen.

Detta är ingen exakt lista över de städåtgärder som krävs vid avflyttning. Se det som en rekommendation och anpassa den sedan efter din fastighets förutsättningar och eventuella avtal mellan köpare och säljare

Ta också i beaktande om särskilda avtal har gjorts mellan säljare och köpare gällande avflyttningsstädning.

### ● Samtliga rum

Torka av alla målade ytor; väggar, fönsterbågar, snickerier, golv- och taklister. Dammtorka också ljusknappar och eluttag. Fönster skruvas isär och tvättas på samtliga sidor. Finns persienner skall även dessa rengöras. Elementen torkas av, glöm ej mellanrummen mellan vägg och element. Garderober våttorkas (med rengöringsmedel) inuti, utanpå och ovanpå. Även garderobstillbehör såsom stänger och hyllplan skall torkas. Ta bort klistermärken och dekaler från väggar och dörrar.

Ett tips är att först värma dekaler med hårtorken för att lättare få dem att lossna! Även krokar och liknande tas bort. Gardinfästen och eventuellt också gardinstänger kan lämnas kvar. Gör upp detta med köparen.

### ● Kök

Köket kräver grundlig rengöring förutom det som står nämnt under Samtliga rum skall även dessa ytor städas: Taket skall torkas av om det är målat med olje- eller lackfärg. Köksskåp och lådor våttorkas med anpassat rengöringsmedel på insidan, utsidan, ovensidan och dessutom på undersidan om det är ett väggskåp. Skärbrädor rengörs noggrant på alla sidor. Kakel och diskbänk torkas fria från matrester, fett och annan smuts. Spisen dras ut och torkas ren, även baksidan. Gör en grundlig rengöring av plattor, ugn, galler, plåtar och vred.

Om ugnsglaset är dubbelt krävs rengöring mellan de båda glasen. Glöm inte att torka golv och väggar under, bakom och vid sidan av spisen! Kyl och frys frostas av, luftas och våttorkas noggrant. Torka också rent under och över kyl och frys. Lampkåpor tas ned och diskas. Köksfläktar och ventiler görs rent både in- och utvändigt.

Släng inte handböcker tillhörande kyl, frys, spis, tvättmaskin o s v, lämna hellre kvar dem till köparen!

### ● Badrum

Använd anpassat rengöringsmedel till alla badrummets ytor. Tvättställ och toalett rengörs noggrant. Torka alla ytor, inuti likväl som utanpå. Torka rent väggar, kakel och kranar. Rengör badkarets alla sidor, se till att avlagringar försvinner. Tag också bort badkarsfronten så att du kan torka bakom och dessutom nå ordentligt när du torkar golvet under! Gör rent golvbrunnen. Torka golvet noggrant.

Glöm inte eventuella speglar! Kom ihåg! Badrumsskåp, handdukshängare, toalettpappershållare etc är byggnadstillbehör och skall lämnas kvar om inget annat avtalats i köpekontraktet!

### ● Tvätt

Förutom det som står nämnt under Samtliga rum skall även dessa ytor städas: Torka tvättmaskin och torktumlare utvändigt, även baksidan! Avlägsna alla tvättmedelsrester och allt ludd från maskinernas luddfilter. Torka rent arbetsbänkar och gör rent golvbrunnar och ventiler.

### ● Tomt

Tomt tillhörande bostaden skall också städas. Avlägsna allt skräp från tomten, byggavfall och annat skrot får ej finnas kvar.

### ● Om köparen skulle vara missnöjd

Skulle köparen trots allt vara missnöjd med städningen finns olika utvägar. Lämpligt är att köparen genast reklamerar bristerna till säljaren så att denna kan åtgärda dessa, antingen på egen hand eller med hjälp av städfirma. Vägrar säljaren får köparen själv ta kontakt med en städfirma och ge dem uppdraget att utföra en flyttstädning. Köparen kan sedan kräva säljaren på ersättning motsvarande städfirmans kostnad.

Mindre lämpligt är att köparen städar återstoden på egen hand. Dels för att det är svårt att beräkna ersättning för eget städarbete, dels för att det i efterhand ofta är omöjligt att bedöma om städningen faktisk var otillräcklig. I och med sin egen städning har köparen undanröjt alla bevis! Bäst för köparen är i detta fall att få någon opartisk att granska städningen och skriva ett enkelt protokoll över de brister som finns.

