



2020-10-13 09:43 CEST

Vad ingår när du köper hus?

Att köpa en fastighet är kanske det största ekonomiska åtagandet du gör i ditt liv. Då är det bra att veta vad som ingår i köpet, vid sidan om själva huset. Får jag exempelvis ta med mig micron och vad gäller för robotgräsklipparen? Villaägarna och SkandiaMäklarna delar med sig av kunskap och tips.

Vad som ingår i ett köp är en ganska vanligt förekommande fråga – både

från Villaägarnas medlemmar och från SkandiaMäklarnas kunder.

All fast egendom och tillbehör ingår i köpet

Först och främst är det viktigt att reda ut begreppen, menar Anton Persson, förbundsjurist på Villaägarna.

- I vardagligt tal säger man köpa hus. Men egentligen har du, enligt jordabalken, köpt en fast egendom. Lös egendom däremot är sådant som inte hör till en fastighet eller något som är försett för stadigvarande bruk till en byggnad, och som inte ingår i köpet, säger Anton Persson.

Fast egendom är jord indelad i fastigheter. Till fastighet hör byggnader och andra fastighetstillbehör och byggnadstillbehör. Fastighetstillbehör är byggnader, ledningar och staket som satts upp på fastigheten för permanent bruk. Buskar och träd som växer på tomten är också fastighetstillbehör.

Byggnadstillbehör däremot är fast monterad utrustning för permanent eller som det också kallas, stadigvarande bruk, och som är försedda till byggnaden. Exempel på det är bland annat ledstänger, dörrar, fönster, ledningar, och kranar som byggnaden har försetts med. Men det kan även vara tillbehör som inte är fast monterade i byggnaden utan enbart kopplade via vägguttag, så som kylskåp, frys, spis, tvättmaskin och parabolantenn. Däremot ingår inte en micro som inte är inmonterad i köket i köpet.

Vanliga missförstånd om vad köpet omfattar

Caroline Hazelius, fastighetsmäklare på SkandiaMäklarnas kontor i Nacka menar att frågan om vad som ingår i köpet i värsta fall kan resultera i en konflikt efter en husförsäljning.

- De vanligaste missförstånden gäller lösa garderober, persienner eller trall på balkonger. Oftast löser vi det genom att prata med säljaren och ställa frågor redan i ett första möte för att säkerställa hur kunden hade tänkt sig, säger Caroline Hazelius.

Svaret på ovanstående fråga är att markiser ingår husköpet och att trall på balkongen kan vara ett gränsfall, medan lösa garderober inte omfattas av köpet. Däremot ingår inbyggda garderober i köpet.

En annan fråga som många tycker är svår att avgöra är om lampor omfattas av köpet.

- Färdigmonterade spottar och utomhusbelysning ingår, eftersom de är försedda till huset och är ägnade för stadigvarande bruk. Övriga lampor ingår i normalfallet inte, säger Anton Persson.

Ingår kompletterande frys?

Den vanligaste frågan Villaägarnas rådgivning får på detta område är om kompletterande frys ingår. Det kan röra sig om en extrafrys i källaren eller förrådet.

- Det som står uppräknat i objektsbeskrivningen ska alltid ingå i köpet. Men är det så att köket är utrustat med frys så kan man inte som köpare alltid utgå ifrån att frysskåp i källaren ska ingå i köpet. Detta på grund av att dubletter inte räknas som byggnadstillbehör, säger Anton Persson.

Vad gäller för hatthylla och stegar?

Andra vanliga frågor till Villaägarna är om hatthylla och stegar ingår.

- En hatthylla ingår alltid i köpet. Det är ju ett föremål som försetts till byggnaden och som används för stadigvarande bruk som det kallas. En stege som är avsedd för sotning ingår i köpet eftersom den är till nytta för var och en som använder fastigheten. Men om det är en stege som har ett helt annat användningsområde så kan du inte utgå ifrån att den ingår i köpet, säger Anton Persson.

Inte säkert att robotgräsklippare ingår i köpet

Robotgräsklipparen är en relativt ny uppfinning och det har därför inte ännu prövats om den ingår eller inte vid köp av hus.

- En rimlig tolkning är att själva gräsklipparen i form av roboten inte ingår i köpet då det kan betraktas som lös egendom, men att slingorna i gräsmattan i fastigheten omfattas, då de kan anses vara "ledningar" som hör till fastigheten. Å andra sidan är det inte helt säkert att slingorna kan anses vara försedda till fastigheten för "stadigvarande bruk". Det är helt enkelt en svår fråga som inte ännu har prövats rättsligt, säger Anton Persson.

Om huset hyrts ut gäller andra regler

Ett föremål som fastighetsägaren inte själv har tillfört och som inte påtalats för ägaren, är lös egendom och ingår inte i köpet.

- Det är därför viktigt att försäkra sig om att allt ingår i köpet, då det måste komma i "samma ägares hand". En otrevlig överraskning är ju att tillträda ett hus och upptäcka att spisen är borta eller att de fina nya växterna har grävts upp i trädgården, säger Anton Persson.

Går att avtala bort och lägga till saker när du köper hus

Om det är oklart vad som ingår i husköpet är det bäst att klargöra detta i köpekontraktet. Säljaren och köparen kan även avtala om att lös egendom som säljaren ju har rätt att ta med sig, till exempel ett soffbord, ingår i köpet. På motsvarande sätt kan man avtala om att tillbehör till fast egendom till exempel ett bubbelbadkar, inte ska ingå i köpet, utan att säljaren får ta med sig det.

- Det är dock väldigt sällan som vi avtalar in något undantag i ett köpekontrakt. Däremot får våra säljare alltid fylla i en frågelista, som ligger som bilaga till kontraktet, som köparen kan titta igenom innan köpet. I den finns all information om vad säljaren tänker lämna och ta med sig. Kommer man överens om undantag utöver detta, till exempel vid kontraktsskrivningen, hålls det utanför själva köpeavtalet och avtalas

separat, säger Caroline Hazelius.

Tänk på stämpelskatten!

Om ni väljer att avtala om att även viss lös egendom ska ingå, riskerar köparen att betala stämpelskatt på 1,5 procent av köpeskillingen även på denna del. Rör det sig om ett bord eller lampa spelar det troligtvis inte så stor roll. Gäller det mycket lös egendom kan du undvika stämpelskatt på den lösa egendomen genom att ange att köpeskillingen för huset till exempel är 3 960 000 kronor och 40 000 för den lösa egendomen. Den lösa egendomen ska anges till ett värde som motsvarar marknadsvärdet.

SkandiaMäklarna startade 1980 med ett kontor på Östermalm i Stockholm. Idén var att erbjuda tjänster med högre kvalitet än andra i branschen. Sedan 1992 har företaget växt på franchisebasis. Idag är SkandiaMäklarna ett av Sveriges största fastighetsmäklarfirmor med cirka 520 medarbetare på 110 kontor. Företaget förmedlar privatboende, dvs. villor, bostadsrätter och fritidshus, samt kommersiella fastigheter, gods, gårdar och lantbruk med verksamhet i Sverige, Spanien och Portugal.

Kontaktpersoner



Petra Selenius

Presskontakt

Marknadschef

Marknad och kommunikation

petra.selenius@skandiamaklarna.se

+46 73-367 98 20