

Köparinformation



 **Hälsinglands**
Fastighetsbyrå

Drottninggatan 8 Hudiksvall - 0650-93 300 - info@hfastighetsbyra.se

INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT - FASTIGHET

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med på fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig.

Säljaren ansvarar dock för dolda fel, dvs sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felet eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, kryppgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvud taget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning.

Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Han bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet skall kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita någon sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita en besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt fastigheten och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av.

Som angivits ovan skall köparen undersöka fastigheten i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

Jordabalken har som utgångspunkt att den undersökning köparen gör eller låter göra, ska ske före köpet, dvs innan köpekontrakt undertecknas av parterna. Det är dock inget som hindrar att parterna i kontraktet avtalar om att köparen ska få möjlighet att undersöka fastigheten senare och därefter på det sätt kontraktet då föreskriver, ska få åberopa upptäckta fel och begära avdrag på köpeskillingen eller begära att köpet i dess helhet ska återgå.

Denna typ av avtalsvillkor brukar kallas besiktningsklausul och är numer vanligt förekommande. Tas ett sådant villkor in är det viktigt att båda parter sätter sig in i vad som krävs för att köparen ska kunna åberopa villkoret och också noga beaktar de tidsgränser som anges i villkoret.

Det förekommer att säljaren inför försäljningen låter undersöka fastigheten med hjälp av en besiktningsman, ofta för att tjäna som underlag för en säljaransvarsförsäkring (se nedan). I dessa fall är det viktigt att köparen noga går igenom besiktningsprotokollet, gärna med den besiktningsman som utfört besiktningen, s k köpargenomgång. Det är också av stor vikt att köparen då tänker på att undersökningsplikten omfattar fastigheten i dess helhet och vid behov kompletterar med ytterligare undersökningar.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant.

Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som han har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där han vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Säljarens utfästelser

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet friskrivning

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Säljaransvarsförsäkring

Genom säljaransvarsförsäkring finns möjlighet för säljaren att inom försäkringens ram begränsa sin ekonomiska risk för dolda fel i fastigheten samtidigt som köparens rätt till ersättning för sådana fel, säkerställs via försäkringen. Säljaransvarsförsäkringen erbjuder således en trygghet för både säljare och köpare.

INFORMATION OM UNDERSÖKNINGSPLIKT

M.M. - BOSTADSRÄTT

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig.

Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

ENERGIDEKLARATION

Nästan 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige går till våra bostäder. Där finns det mycket att spara. Sedan 1 januari 2009 ska det därför, enligt lag alltid finnas en giltig energideklaration för byggnader som upplåts med bostadsrätt.

Energideklarationen syftar till att minska energibehovet i våra byggnader och ger en bild av byggnadens totala energiprestanda* – med referensvärden från byggnader med samma förutsättningar. (Energiprestandan gäller alltså för byggnaden och inte specifika lägenheter i byggnaden). Finns det sätt som minskar energibehovet kommer en åtgärdsplan visa vilka förändringar som passar den specifika byggnaden. Åtgärdsplanen innehåller förslag till förändringar som är lönsamma att utföra och som inte försämrar inomhusmiljön.

Vilka krav ställer lagen om energideklaration för byggnader på din bostadsrättsförening?

Bostadsrättsföreningen ansvarar för att det alltid finns en giltig energideklaration för byggnaden, oavsett om byggnaden eller det är en bostadsrätt i byggnaden ska säljas eller ej. Är byggnaden energideklarerad ska föreningen se till att energideklarationen visas på en väl synlig plats i byggnaden. Det är hos Boverket som du hittar den senast upprättade energideklarationen för din föreningens byggnad. En energideklaration är giltig i 10 år.

Vilka krav ställer energideklarationslagen på dig som säljare? Du som säljare ansvarar för:

- Att, om det finns en energideklaration, uppgift om byggnadens energiprestanda finns med i annonsering.
- Att energideklarationen visas upp för spekulanterna och överlämnas till den slutgiltige köparen. Om du inte uppfyller det ansvar som lagen ställer på dig som säljare kan du föreläggas att uppfylla ditt ansvar.

Om du trots föreläggandet inte uppfyller ditt ansvar kan påföljden bli vite. Detta förutsätter dock att det finns en energideklaration för byggnaden.

Vi hjälper dig...

- Att inhämta aktuell energideklaration för byggnaden
- Att annonsera energiprestandan
- Att visa upp energideklarationen för spekulanterna och överlämna den till köparen.

* Energiprestanda

* Energiprestanda är ett mått på hur väl en byggnad använder energi. Energiprestanda är en mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år. Energiprestandan anges i kWh per år och kvadratmeter byggnadsyta som är avsedd att värmas upp till mer än 10°C. Ett lägre värde på "energiprestandan" betecknar således en mer energieffektiv byggnad.

FAST OCH LÖS EGENDOM

Grundregeln är att de tillbehör som fanns på fastigheten när den visades för köparen ska ingå i köpet. Om säljaren tänker ta med sig vissa tillbehör vid flytten måste spekulanterna informeras om det i god tid och dessa undantag måste skrivas in i kontraktet.

Bostadsrätter är lös egendom. För att avgöra vad som ingår i köpet brukar man normalt tillämpa samma tillbehörsregler som rör fastigheter. Nedanstående uppräkningslista är inte komplett men ger exempel på sådant som köparen normalt räknar med ska ingå i köpet.

Byggnadstillbehör:

- Kranar
- Kontakter
- Värmepanna
- Element
- Braskamin
- Gnistgaller
- Brandredskap
- Brandvarnare
- Tjuvlarm
- Alla dörrnycklar
- Innanfönster
- Fönsterluckor
- Persienner
- Markiser
- Gardinfästen av standardtyp
- Fönsterbrädor
- Dörrklocka, dörrkläpp
- Hatthylla
- Heltäckningsmattor
- Fasta garderober inklusive inredning
- Fast armatur i kök, hygien- och förrådsutrymmen
- Ledstång

- Spis, spisfläkt
- Kyl, frys, sval
- Diskmaskin
- Inbyggd mikrovågsugn
- Toalett- och badrumsinredning
- Badkar
- Badrumsskåp
- Porttelefon
- Duschkabin
- Tvättmaskin
- Torkskåp, torktumlare
- Mangel
- Fasta skåp och hyllor i förrådsutrymmen
- Centraldammsugare
- TV- och parabolantenn, åskledare
- Utomhusbelysning
- Fast monterad stege
- Infravärme

Fastighetstillbehör:

- Bostadsbyggnad
- Uthus
- Garage
- Växthus
- Friggebod
- Hundgård, hundkoja
- Lekstuga
- Flaggstång med lina
- Solur
- Trädgårdsfontän
- Armatyr i trädgården
- Staket, stängsel och grindar
- Sandlåda
- Brevlåda
- Torkvinda, piskställning
- Fast gungställning
- Fågelholkar
- Träd och buskar
- Brygga
- Bojstenar och boj
- Ledningar för gas, el, vatten och avlopp
- Soptunna
- Oljetank

I lagen anges dels vad som är fast egendom, dels anges ett antal exempel på vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och som därmed ingår i fastighetsköpet, om inget annat är avtalat. Allt som inte omfattas av dessa regler är lös egendom som säljaren har rätt att ta med sig. Lagens uppräkningslista av vad som är byggnads- och fastighetstillbehör är dock inte fullständig och har inte kompletterats med moderna tillbehör.

FLYTTSTÄDNING

Här kan du läsa om vilka regler som gäller och få tips om hur du löser städningen vid din flytt.

Vad säger lagen om städning?

I de flesta överlåtelseavtal för villor och bostadsrätter finns en särskild bestämmelse för städningen. Det är säljaren som ska städa efter sig om inget annat är överenskommet.

Om köparen inte är nöjd med städningen måste detta påtalas omedelbart så att kompletteringsstädning kan utföras av säljaren eller en städfirma. Om köparen själv städar den nya bostaden utgår ingen ersättning, eftersom det då inte finns några bevis kvar.

Gör en städplan!

Om säljare och köpare gör upp en plan för hur städning, utflyttning och inflyttning ska ske slipper man missförstånd och irritation. Man kan till exempel ge köparen tillträde till vissa delar av bostaden, eller ett garage. I så fall slutstädas den delen först, så kan man fortsätta med andra delar efterhand.

Allmänna rekommendationer för flyttstädning.

På flyttstädning ställs mycket höga krav. En genomgripande städning kan inte göras på några timmar, snarare några dagar. Klarar säljaren inte av en bra flyttstädning återstår bara att anlita en städfirma. Flyttstädning innebär att all smuts och alla fläckar måste avlägsnas från bostadens interiör så att endast sådant som beror på nöting och ålder finns kvar. Emaljerade ytor som spisar och badkar ska skrubbas ordentligt men var försiktig med stålull. Det kan åstadkomma repor.

Rekommendationer för kök.

Hela köket ska tvättas, även taket. Skåpen ska rentorkas både in- och utvändigt. Spisen dras ut från väggen och rengörs på alla sidor, även bakstycke och ytor bakom spisen. Spisen måste tvättas ordentligt, särskilt kokplattornas kanter, ugnen och värmeskåpet. Om det finns dubbla glas vid ugnsluckorna ska glaset monteras isär så att man kommer åt att putsa dem på alla sidor. Köksfläkt och ventiler ska rengöras in- och utvändigt, liksom galler i fläkten. Avfropa kyl och frys, rengör och lufta (om möjligt, slå på kyl och frys igen strax före köparens inflyttning). Glöm inte utrymmena under och ovanför. Torka av sidokanter på diskmaskinens lucka och givetvis utanpå. Skärbrädor som ingår i köksinredningen ska skuras på över- och undersida. Fasta armaturer monteras ned och diskas

Rekommendationer för bad och wc.

Badrumsskåp torkas ur och speglar putsas. Toalettstolen måste rengöras med starkt rengöringsmedel både in- och utvändigt, i alla skrymslen. Detta gäller även tvättställ och badkar. Golvet under badkaret och duschen ska också rengöras. Glöm inte sidorna på duschkabinen. Rensa golvbrunnen och tvätta slutligen av alla väggar och golv med rengöringsmedel.

Rekommendationer för tvättstuga och grovkök.

Tvättmaskinen ska rengöras från tvättmedelsrester och torkas av utvändigt. Torkskåpet görs rent in och utvändigt. Luddfilter i tvättmaskin och torktumlare rengörs noggrant, liksom golvbrunnar och ventiler. Torka av tvättkorgar, förvaringsutrymmen och andra ytor.

Rekommendationer för bostadsrum.

Alla målade ytor måste rengöras, även på svåråtkomliga ställen som bakom element och spisar. Dekaler, klistermärken, taylor, krokar och andra upphängningsanordningar tas bort. Fönster ska skruvas isär och putsas på alla sidor. Fönsterbågar, snickerier, persienner, garderober, garderobsinredning, utrymmen ovanför garderober, golvlistor, trösklar och golv ska våttorkas med rengöringsmedel. Det är dock vanligt att man efter överenskommelse med köparen lämnar kvar gardinstänger.

Rekommendationer för tomt.

Även tomten måste lämnas i vårdat skick vid avflyttning. Endast föremål som normalt bör finnas på en villatomt får finnas kvar. Skrot av karaktären kylskåp, burkar, bilbatterier, byggavfall och trasig utrustning måste givetvis avlägsnas.

BUDGIVNING

Mäklarens skyldighet

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren för försäljningen.

Det finns inga lagar eller uppsatta regler för hur budgivningen skall gå till. En budgivning kan därför genomföras på olika sätt. I praktiken finns två modeller, öppen och sluten budgivning.

Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter.

Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud. Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som lämnat bud informeras inte om övriga bud.

Vidarebefordra bud och meddelanden

Mäklaren är skyldig att, till säljaren, redovisa alla bud som inkommit på bostaden. Informationen ska omfatta alla bud och andra meddelanden från budgivarna. Detta gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts.

Mäklarens skyldighet att vidarebefordra bud och meddelanden till säljaren gäller till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av både säljaren och köparen. Det är enbart säljaren som kan bedöma om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Säljaren bestämmer

Det är säljaren som bestämmer till vem objektet ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant att denne ska få köpa.

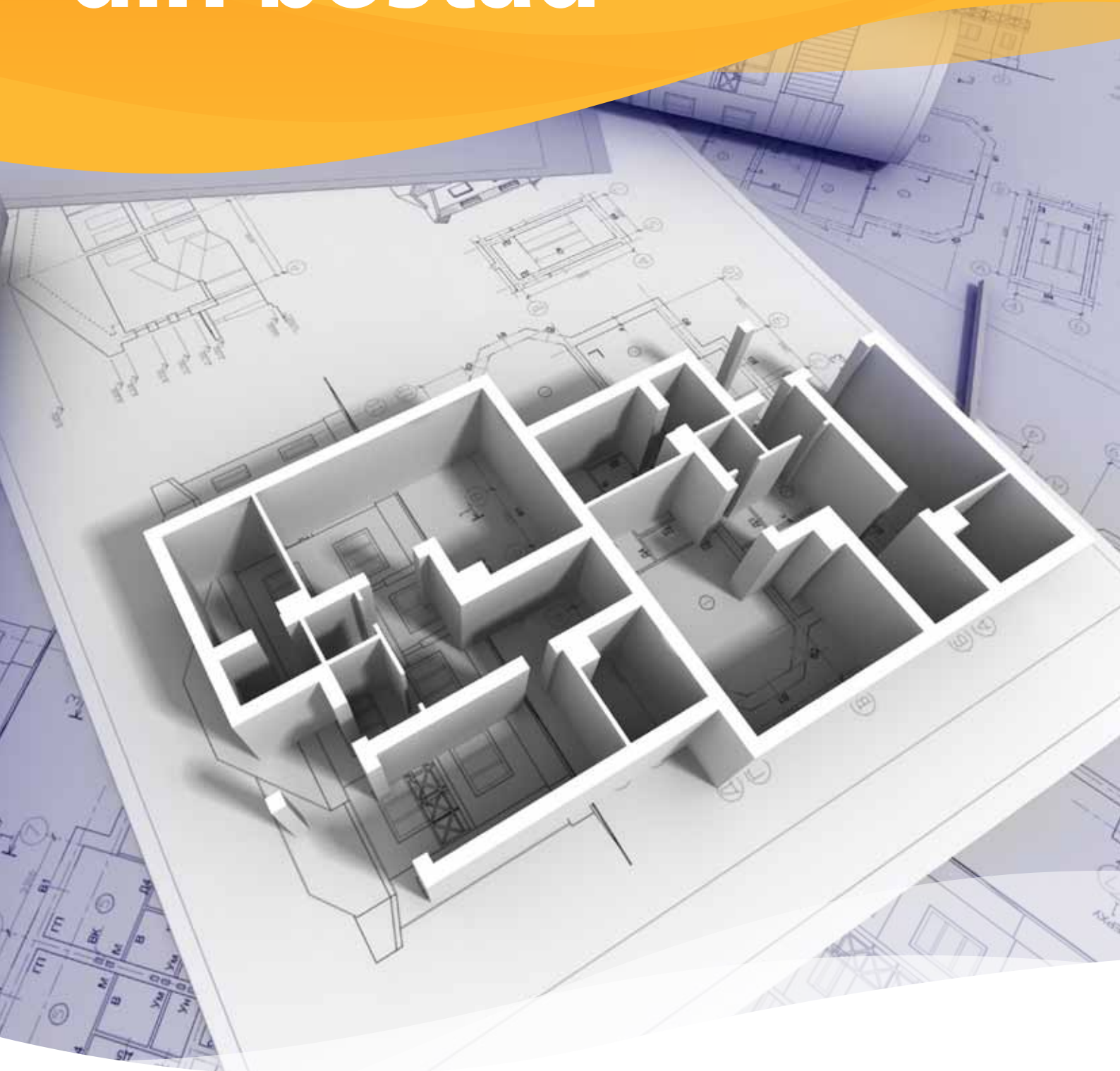
Det är säljaren som bestämmer när objektet ska säljas. En mäklare kan därför inte lova en spekulant ytterligare tid för att lägga nya bud.

Det är säljaren som bestämmer till vilket pris objektet ska säljas. En mäklare får därför inte avbryta pågående marknadsföring utan säljarens samtycke.

Budförteckning

Vid kontraktsskrivningen ska mäklaren överlämna en budförteckning över inkomna bud där uppgifter om budgivarnas namn, kontaktuppgifter samt bud finns presenterade. En budgivare kan därför inte vara anonym. Budförteckningen överlämnas till köparen efter avslutad affär.

Så mäter du din bostad



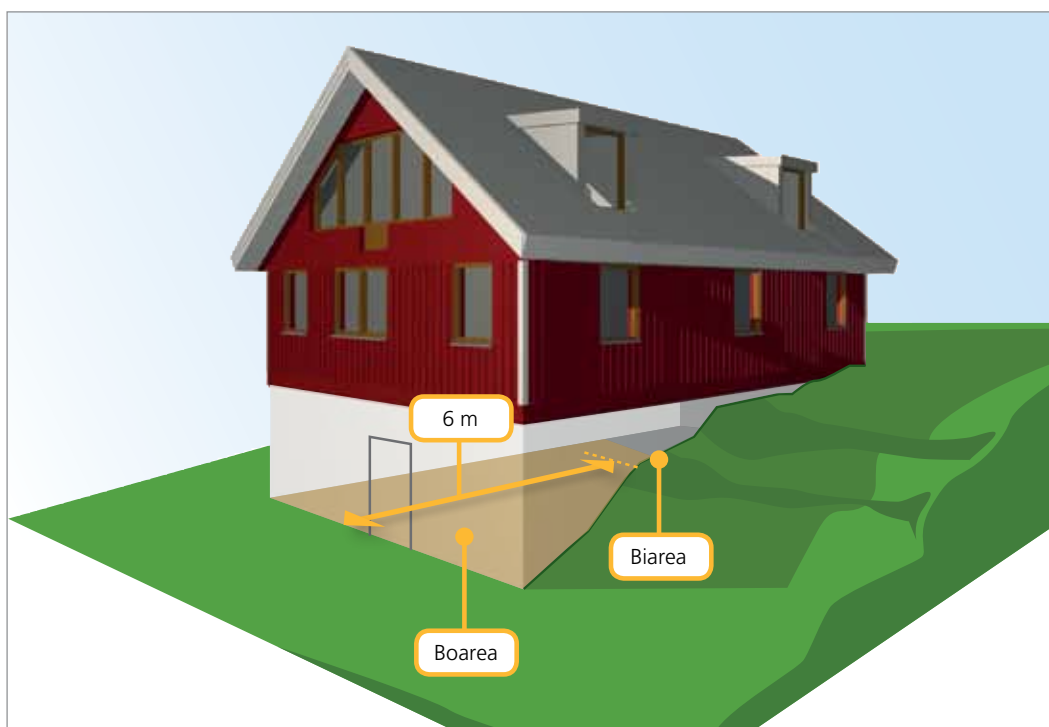
En översikt av mätreglerna för småhus och lägenheter enligt
den svenska standarden, SS 21054:2009

Broschyren har tagits fram i samarbete med Svensk Areamätning AB.



SWEDISH
STANDARDS
INSTITUTE

Bild 1



Denna broschyr är framtagen för dig som behöver en översiktlig beskrivning av reglerna i den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS 21054:2009. Broschyren ersätter inte standarden utan ger en kortfattad sammanfattning* av vissa vanligt förekommande regler och moment vid bostadsmätning.

Mätreglerna används i de flesta sammanhang vid redovisning av arean på en bostad, till exempel vid fastighetstaxering, bygglov, hyresavtal, köp och försäljning av bostäder. Mätreglerna har i princip gällt sedan 1978. Tidigare gällde delvis andra mätregler. Den area som redovisas i exempelvis kontrakt kan därför avvika från den vi får vid uppmätning enligt nuvarande regler, som gäller sedan 2009. Olika krav på redovisning kan ställas i olika sammanhang.

Skillnad mellan yta och area

En yta är något du kan ta på, till exempel en bords- eller golvyta. Med area menar vi den uppmätta storleken på en yta. När du mäter ett utrymme ska du i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan. Du bör alltså skilja på yta och area.

Skillnad mellan småhus och lägenhet

Ett småhus är ett bostadshus som innehåller högst två bostäder. En bostad i ett hus med minst tre bostäder kallar vi för lägenhet.

Huvudregel

I lägenheter mäter du bara de utrymmen som ligger inom lägenheten. Vid mätning av småhus mäter du alla utrymmen som tillhör småhuset, det vill säga även garage, sophus, trädgårdsförråd och liknande. Du delar upp arean på:

- utrymmen *inom* bostaden
- utrymmen *utanför* bostaden.

Först mäter du bostadens invändiga mått i varje våningsplan (källare, plan 1 och så vidare). I alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska du mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsöckeln. Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- utrymmen med en rumshöjd som är lägre än 1,90 m
- utrymmen som inte kan nås genom en dörröppning, trappa, permanent stege eller lucka med fällbar stege.

*För en grundlig mätning av din bostad behöver du fortfarande tillgång till den kompletta standarden. Den finns att köpa hos SIS Förlag på sis.se

Bild 2

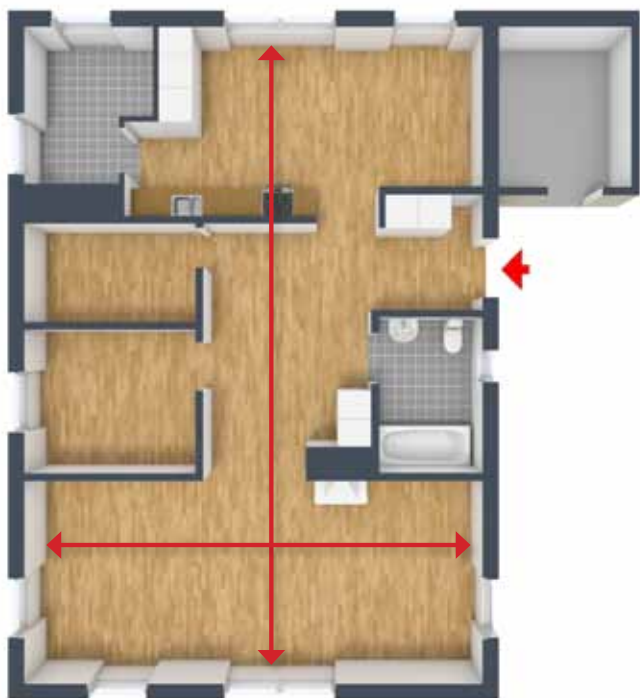
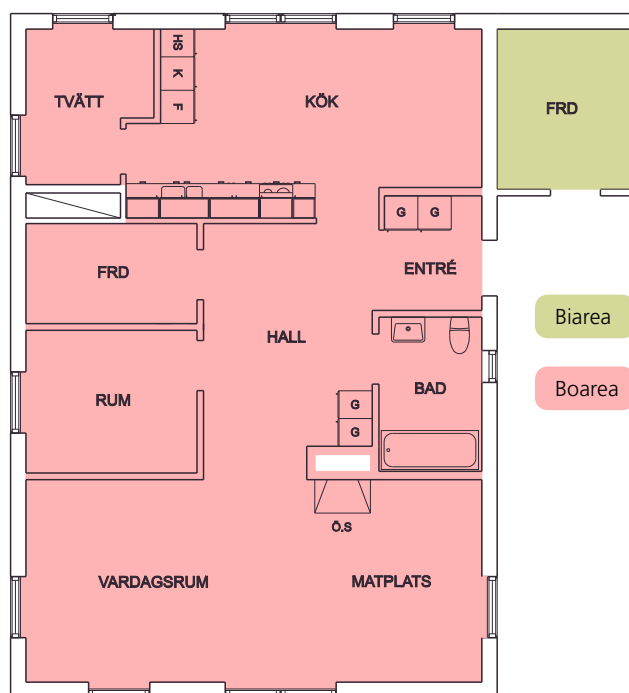


Bild 3



Uppdelning av arean på boarea och biarea

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför delas arean upp i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, sluttnings- och källarvåning.

Våningsplan ovan mark

I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area som boarea. Undantag är utrymme som är inrättat så att möjligheten att använda det under vissa delar av året är begränsad, till exempel helt inglasad veranda/uterum, balkong eller oinredd vind. I småhus undantas även följande utrymmen vilka alltid räknas som biarea:

- garage
- pannrum
- soprum

Sluttningsvåning (se Bild 1)

I en sluttningsvåning ligger golvet delvis under den omgivande marknivån. Där fördelas arean mellan boarea och biarea på följande sätt:

- Boarea är den area som ligger inom 6,00 m från en yttervägg mot det fria där golvet ligger i nivå med eller över den omgivande marknivån.
- Övriga delar av våningsplanet är biarea.

Glöm inte att i småhus räknas dessutom alltid garage, pannrum och soprum som biarea.

Källarvåning

I en källarvåning ligger hela golvet under den omgivande marknivån. Där räknas hela arean som biarea.

Mätregler (se Bild 2)

Följande mätregler gäller för utrymmen som ska mätas enligt huvudregeln på föregående sida.

Innerväggar

Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter du 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean. Exempel: Om du inne i bostaden har en innervägg som är 42 cm tjock räknar du med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i arean.

Omslutande väggar

Ytterväggar och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.

Schakt, skorstenstock, pelare med mera

Om det finns ett schakt, en skorstenstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm:

- inne i bostaden mäter du 15 cm in i det/den från varje angränsande rum.
- i direkt anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, till exempel vägg mot trapphus eller granne, mäter du det/den inte alls. Jämför med exemplet gällande innerväggar ovan.

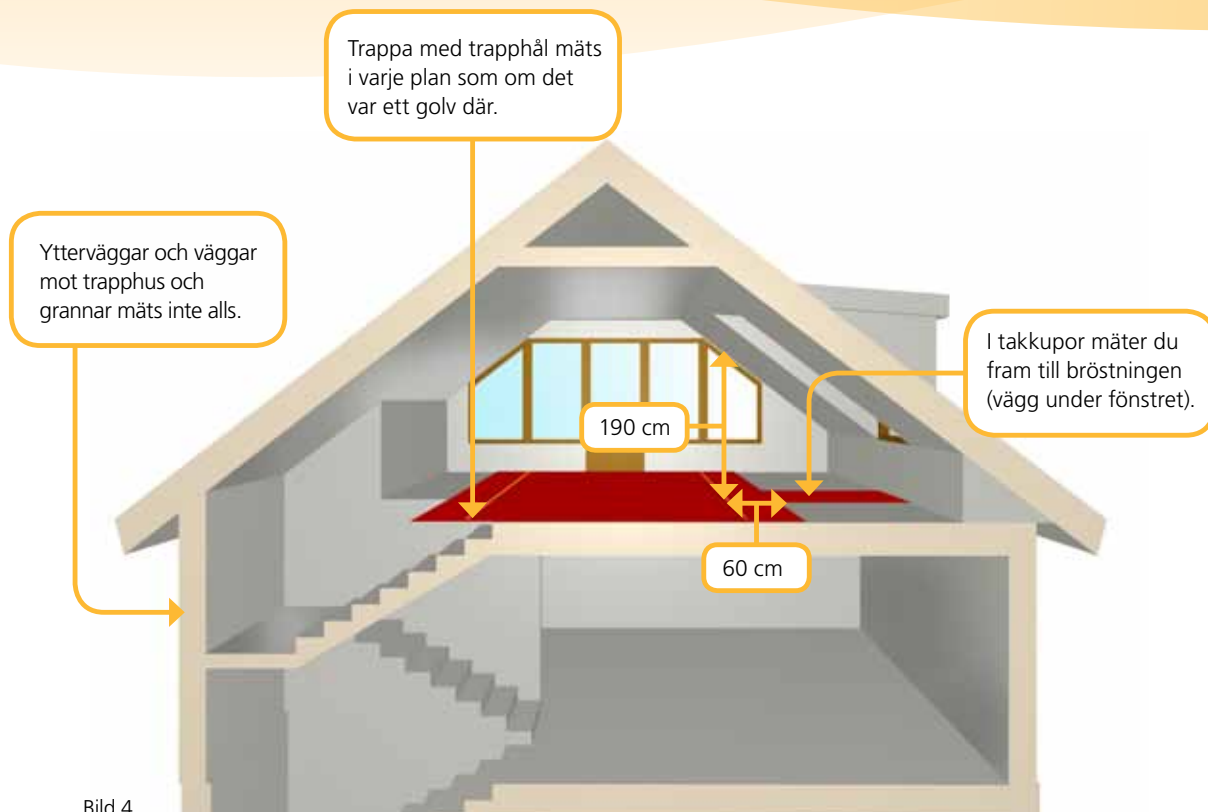


Bild 4

Fönsterbänkar och värmeelement

Utskjutande fönsterbänkar från väggen och värmeelement påverkar inte mätningen, det vill säga golvet under dessa räknas in i arean. Nischer i samband med fönster ingår i arean om de är högre än 1,90 m.

Öppen spis och kakelugn

En eldstad som en öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, det vill säga räknas in i arean.

Trappa

Trappa med trapphål mäts i varje plan som om det var ett golv där. Du räknar alltså inte bort trapputrymmet i något plan.

Förråd med ingång inifrån bostaden

Förråd med ingång inifrån bostaden räknas som boarea i både lägenheter och småhus.

Förråd med ingång utanför bostaden

Förråd med ingång utanför bostaden räknas som biarea, exempelvis vinds- eller källarkontor.

Köks- och badrumsinredning och garderober (se Bild 3)

Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin och dylikt påverkar inte mätningen, det vill säga, ska räknas in i arean.

Söker du en bostadsmätare som är utbildad enligt svensk standard?

På sis.se/tema/personcertifiering kan du se vilka bostadsmätare som har genomgått SIS diplomeringsprogram, Areamätning av bostäder. Programmet vänder sig till mäklare, mätexperter, besiktningsmän, arkitekter med flera som vill kunna erbjuda kvalitet i sina mättjänster till kunderna. För mer information om diplomeringsprogrammet, gå in på sis.se/areamatare



Snedtak (se Bild 4)

För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,90 m på en bredd av minst 60 cm. Du mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 m. Om golvet går längre ut mäter du ytterligare 60 cm ut under snedtaket – eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare.

Vill du köpa standarden?

Standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS 21054:2009, kan du köpa hos SIS Förlag på sis.se

Har du frågor?

Mer detaljerad information om mätreglerna och mätprocessen får du i standarden som du kan köpa hos SIS Förlag (se ovan). För frågor om mätning och innehållet i standarden hänvisas du som enskild konsument till din lokala konsumentrådgivare och/eller till Konsumentverkets och Boverkets gemensamma webbplats: omboende.se. Du kan även vända dig till din närmaste hyresgäst- eller bostadsrättsorganisation.

Följande har medverkat i framtagningen av denna broschyr:

BoKunskap • Bostadsrätterna • Bostadsrättsägarnas Riksförbund • Byggnalys AB • Fastighetsmäklarförbundet FMF • Fastighetsnytt • Fastighetsägarna Sverige • Hyresgästföreningen Riksförbundet • Konsumentverket • Mäklarsamfundet • Riksbyggen • Riksorganisationen för bostadsrättsinnehavare • SABO • Samhällsbyggarna • SBR Byggingenjörerna • SIS, Swedish Standards Institute • Skatteverket • Svensk Areamätning AB