

# JURIDISK INFORMATION TILL KÖPARE OCH SÄLJARE



 **Hälsinglands**  
Fastighetsmäklare

Drottninggatan 8 Hudiksvall - 0650-93 300 - [info@hfastighetsbyra.se](mailto:info@hfastighetsbyra.se)  
Norra Järnvägsgatan 35, Ljusdal

# 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, d v s 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 s k 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, d v s 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 återropa 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 återropa 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- ETT LAGKRAV

När en byggnad säljs ska det finnas en energideklaration. Det är ett lagkrav (Lag 2006:985 energideklaration för byggnader.) Kravet på energideklaration gäller även då en del av en byggnad säljs, till exempel en lägenhet i en bostadsrättsförening eller en ägarlägenhet. Kravet gäller oavsett om det är en bostad eller lokal som säljs.

## Vad är energiprestanda?

Energiprestanda är ett mått på hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. Energiprestandan mäts i antal kilowattimmar per kvadratmeter och år.

## Stöd för köpare

Energideklarationen ska ge köparen av en bostad eller lokal en möjlighet att snabbt och enkelt få en bild av hur mycket energi som går åt till uppvärmning, komfortkyla, tappvarmvatten och byggnadens fastighetsenergi. I energideklarationen presenteras också om radonmätning och en ventilationskontroll utförs. (För flerbostadshus och lokaler är ventilationskontrollen obligatorisk.)

Energideklarationen ska vara gjord innan en byggnad säljs och den ska visas för spekulanter. Vid försäljningen ska energideklarationen överlämnas till den nya ägaren.

## Åtgärdsförslag

Kostnaden för att hålla en byggnad uppvärmd beror på byggnadens energiegenskaper. Om det finns kostnadseffektiva åtgärder som kan göras för att sänka byggnadens energianvändning ska förslag till sådana åtgärder finnas i energideklarationen.

## Undantag

Vissa byggnader är undantagna från kravet på energideklaration. Fritidshus och byggnader som är mindre än 50 kvadratmeter är till exempel undantagna.

## Fastighetsmäklarens skyldighet

Vid försäljning av en byggnad ska det finnas en energideklaration som är yngre än 10 år. Fastighetsmäklaren är skyldig att upplysa säljaren om detta.

Fastighetsmäklaren ska även upplysa köparen om att en energideklaration ska finnas och, om så inte är fallet, köparens möjlighet att upprätta en sådan på säljarens bekostnad.

## Ska anges i annonsen

När en byggnad eller lokal annonseras, på internet och i tidningar, skall det i annonseringen finnas med uppgift om byggnadens energiprestanda (kilowattimmar per kvadratmeter och år).

## Ägares och säljares ansvar vid försäljning

Det är säljarens ansvar för att det finns en energideklaration. Men det är byggnadens ägare som ansvarar för att en energideklaration upprättas. Det betyder att när en lägenhet i en bostadsrättsförening säljs är det föreningen som ansvarar för att det finns en energideklaration.

## Energideklarationens giltighetstid

En energideklaration gäller i tio år efter det att den har upprättats.

# FAST OCH LÖS EGENDOM

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål, som köparen anser skall ingå i köpet. Nedan skall vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar

I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Som **fastighetstillbehör** räknas föremål, som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet skall vara, att föremålet skall förbli permanent på fastigheten.

Nedan redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt att notera är, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten resp. byggnaden. Nedanstående förteckning är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet Jordabalken.

Man bör också som säljare vara medveten om, att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är parabolantenn. När kabel-TV var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades parabolantennen till lös egendom, medan den numera enligt avgörande från Högsta domstolen får anses vara tillbehör till fastigheten. Fortfarande råder dock viss osäkerhet vad gäller den s.k. decodern varför köpare och säljare bör avtala huruvida den skall ingå.

## 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
- Armatur 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

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.

# FLYTTSTÄDNING

I de flesta överlåtelseavtal för villor och bostadsrätter finns en särskild bestämmelse för städningen. Det normala är, att säljarna gör snyggt och rent och städar efter sig, men man kan naturligtvis också komma överens om, att säljaren inte behöver städa. Det senare förekommer ibland, när bostaden skall genomgå en mycket omfattande renovering, och man kan finna det helt meningslöst att lägga ner all den kraft och energi som behövs för en riktigt genomförd flyttstädning. Trots att städningen är en del av avtalet från säljare till köpare, förekommer ofta klagomål från den tillträdande fastighetsägaren eller bostadsrättshavaren. Man skall observera att för avflyttningsstädning ställs mycket höga krav, och det är något som inte klaras av på en kväll, utan ofta får beräknas ta många timmar, kanske ett par dagar i anspråk för en normal villa.

Detta innebär ofta praktiska problem, eftersom utflyttning och inflyttning pågår parallellt. Tillträdande ägare vill så snabbt som möjligt ta bostaden i besittning. Det är därför lämpligt och praktiskt, att köpare och säljare redan före den aktuella dagen försöker åstadkomma någon slags plan för utflyttning och städning.

Målsättningen för rengöringen är att avlägsna all smuts och alla fläckar, så att endast sådant som beror på nötning och ålder kan märkas i bostaden. Säljaren bör tänka på, att köparen har ett berättigat krav på att städningen utförs med stor noggrannhet och inte åstadkommer skador på inredningen. Kravet på en avflyttningsstädning ställs mycket högt, och den bör vara utförd på ett sådant sätt, att i de fall köparen före sin inflyttning skulle anlita en städfirma, skall en seriös städfirma kunna konstatera, att inget arbete finns att utföra. Man bör komma ihåg, att städningen är en del av avtalet mellan köpare och säljare.

Många av de problem som uppkommer i samband med städning beror på att säljare och köpare inte har samma bedömningsnormer. Anser köparen att städningen inte är riktigt utförd, kan köparen naturligtvis städa ytterligare själv i samband med inflyttningen. Räkna då inte med någon ersättning från säljaren i ett senare skede, utan notera att man genom att städa också tar bort bevisen på att städningen var dålig.

Som köpare skall man aldrig räkna med att erhålla någon ersättning för eget städarbete. Istället ska man omedelbart påtala bristerna i städningen för säljaren, så att denne genom egna åtgärder eller anlåtande av ett städföretag kan rätta till situationen. Kan inte problemet lösas genom en frivillig överenskommelse mellan säljaren och köparen, återstår för köparen endast att anlita en städfirma, vars uppdrag är att utföra en avflyttningsstädning, och senare kräva säljaren på ersättning för de kostnader som uppkommit för säljarens ofullständiga städarbete.

Att i detalj redovisa städåtgärderna kanske inte låter sig göras, eftersom förhållandena är så skiftande, men vi skall ändå försöka ge information och anvisning om de åtgärder som skall vidtas. I detta sammanhang får inte glömmas, att även tomt, om sådan ingår i överlåtelsen, skall lämnas i ett vårdat skick och städas, så att endast sådant, som normalt bör finnas på en villatomt finns kvar. Föremål som trasiga kylskåp, burkar, bilbatterier, skrot och byggavfall skall givetvis bort.

## Bostadsrum

Samtliga målade ytor skall rengöras på samtliga ytor och det är viktigt att man inte glömmar utrymmet mellan elementen och väggen. Samtliga fönster skall isärtagas och tvättas på alla sidor. Fönsterbågar, snickerier och eventuella persienner skall avtorkas. Garderober och garderobsinredningar skall våttorkas med rengöringsmedel. I det fall garderoben inte når taket skall även ytorna ovanpå garderoben rengöras noggrant. Golvlister, trösklar och golv avtorkas. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att få bort dekalor och andra klistermärken. Krokar och tavlor och andra upphängningsanordningar bör avlägsnas. Det är dock vanligt att man efter överenskommelse med köparen kvarlämnar gardinstänger.

## Kök

Köket skall tvättas i sin helhet. Detta innebär att även taket skall avtorkas i den mån köket har målat tak. Förutom det som redan nämnts beträffande bostadsrum tillkommer i köket en mängd åtgärder. Spisen skall dras ut från väggen och rengöras på alla sidor, även bakstycke. Vägg, skåpsidor och golv där spisen stått skall också rengöras. Själva spisen skall tvättas, särskilt kan påpekas kokplattornas kanter, ugnen och värmeskåpet. På många spisar förekommer dubbla glas vid ugnsluckorna och här kan vara nödvändigt att montera isär så att man kommer åt glaset på alla sidor. Skärbrädor som ingår i köksinredningen skall skuras både på över- och undersida. Fasta armaturer i köket skall monteras ned och diskas. Köksfläkt och ventiler skall rengöras in- och utvändigt såväl som galler i köksfläkten. Kyl- och svalskåp samt frys skall avfrostas, rengöras och luftas. Utrymmen under kyl, frys och sval samt ovanpå överskåp brukar samla mycket damm och smuts och får inte glömmas. Sidokanter på diskmaskinen vid luckan tillhör också de ställen som måste ägnas särskild uppmärksamhet.

## Badrum, WC

Badrumsskåp skall urtorkas och speglar putsas. Toalettstolen skall rengöras och utsidorna skall avtorkas med rengöringsmedel. Tvättstället skall rengöras både ovanpå och under. Badkar och dusch kräver ofta extra arbete då golvet under dessa skall avtorkas. Man får inte heller glömma sidor på badkar eller duschkabin. Golvbrunnen skall rensas. Slutligen skall väggar och golv avtorkas med rengöringsmedel.

## Grovkök

Torkskåp rengöres in- och utvändigt. Tvättmaskin skall rengöras från tvättmedelsrester och avtorkas utvändigt. Luddfilter, som kan förekomma i tvättmaskin och torktumlare, skall vara rent från ludd. Golvbrunnar och ventiler skall rengöras. Tvättkorgar och andra förvaringsutrymmen skall avtorkas och rengöras.

## Övriga utrymmen

Rengöres noggrant på motsvarande sätt.

## Tomt och trädgård

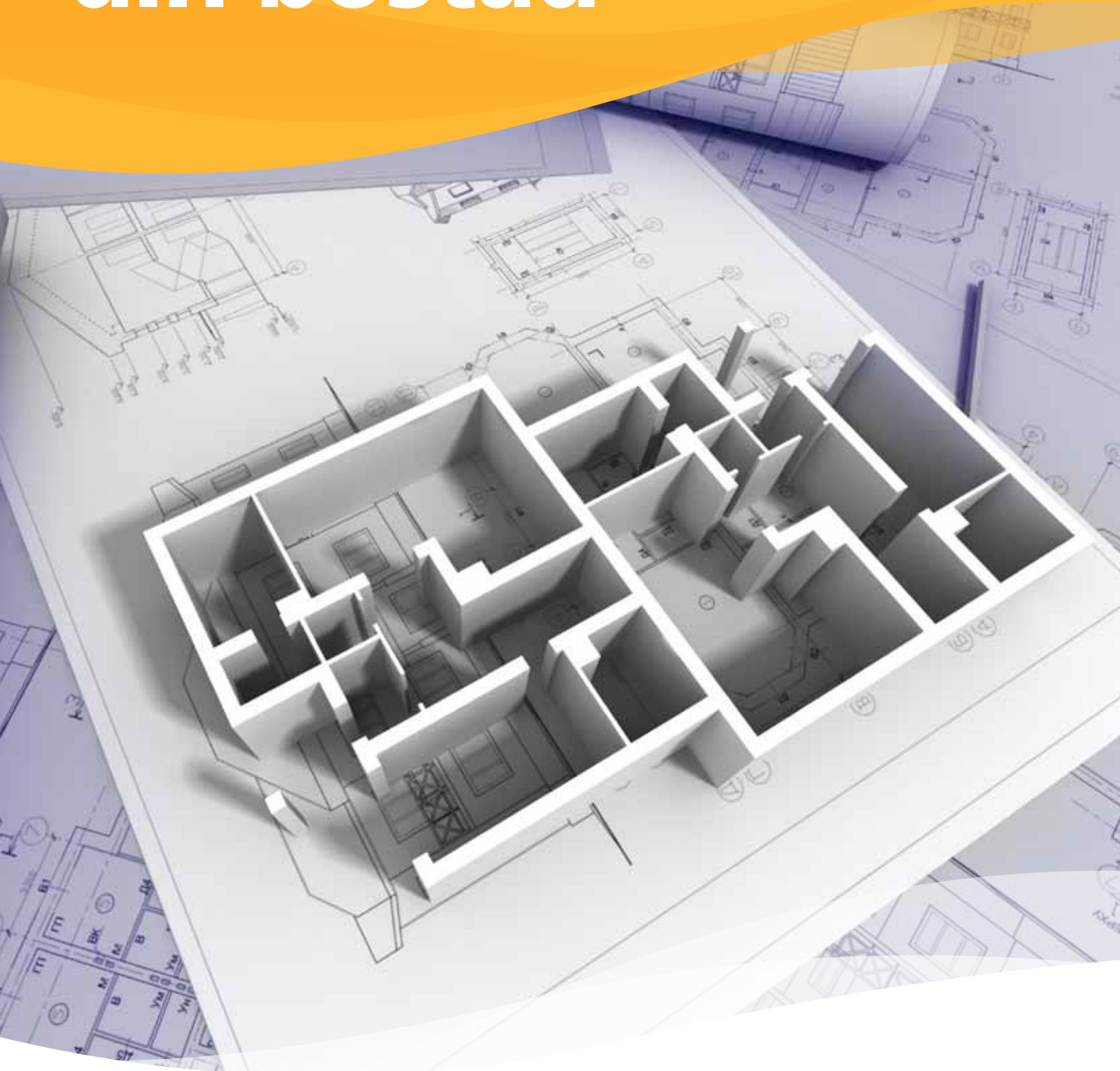
Ska lämnas i vårdat skick och städas så att endast sådant som normalt bör finnas på en villatomt finns kvar. Skrot och byggavfall tas bort. Det är nästan omöjligt att ange hur städning och rengöring skall gå till i varje enskilt fall. Detta beror på att olika material kan ha valts för samma sak i olika bostäder. Emaljerade ytor som spisar och badkar skall skrubbas med rengöringsmedel. Det är viktigt att man inte använder starkare medel än inredningen tål och att man inte använder mekaniska och nötande hjälpmedel såsom stålull på material där detta kan ge bestående skador.



 **Hälsinglands**  
Fastighetsmäklare

Drottninggatan 8 Hudiksvall - 0650-93 300 - [info@hfastighetsbyra.se](mailto:info@hfastighetsbyra.se)  
Norra Järnvägsgatan 35, Ljusdal

# Så mäter du din bostad



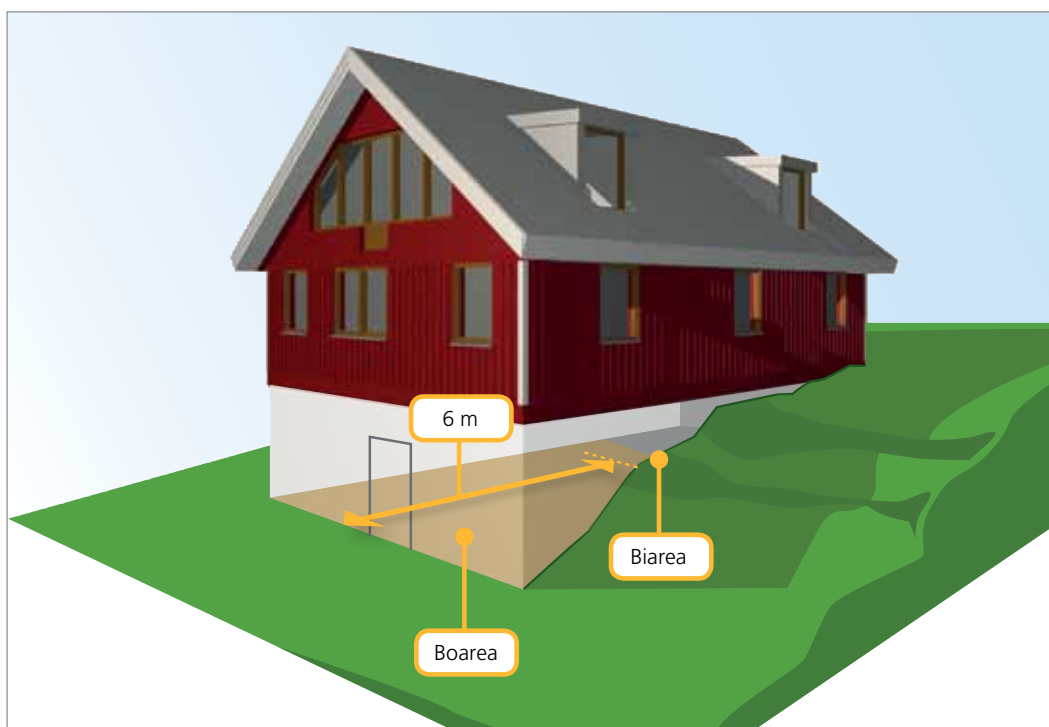
En översikt av mätreglerna för småhus och lägenheter enligt  
den svenska standarden, SS 21054:2009

*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](http://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.

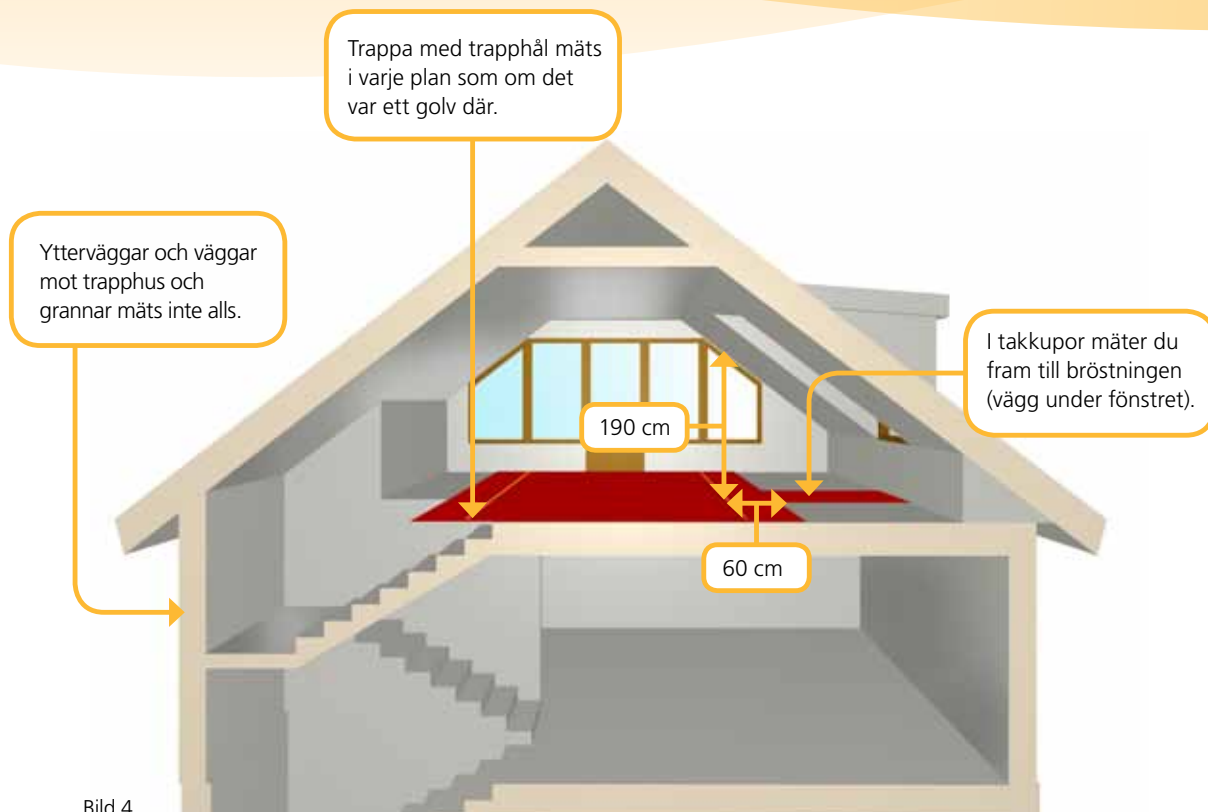


Bild 4

### 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](http://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](http://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](http://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](http://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