

# Nogrannhet kan löna sig

Det finns all anledning att vara uppmärksam på areauppgifter vid fastighetsaffärer.

**E**n grundläggande förutsättning vid uthyrning och försäljning av fast egendom är areauppgiften. Hur stor är lokalen eller byggnaden? Alltför ofta slarvar aktörer i fastighetsbranschen och låter obsoleta areauppgifter styra investeringskalkyler och uthyrningar. Detta leder till att affären inte blir som hyrsvärd/hyresgäst eller köpare/säljare tänkt sig. Vad gäller då rörande area?

Enligt svensk standard SS 21054:2009 fastställd 13 augusti 2009 anges och mäts area för husbyggnader enligt särskild termologi och mätregler. Standarden reglerar noga mätning av såväl area som volym av huskroppar. Volymmätning är ovanligt i Sverige och används mest av tyskar enligt min erfarenhet. I flera olika avseenden är standarden tillämplig, exempelvis vad avser fastighetstaxering, bygglov, detaljplaneläggning, uthyrning, köp och försäljning av bostäder. Jag har biträtt i tvister relaterade till areamätning vad avser samtliga nu nämnda områden. Det är inte ovanligt att fastighetsägaren, antingen i egenskap av säljare eller uthyrare har fel areauppgifter. En anledning till det kan exempelvis vara att man mätt fel från början, att det skett en avstyckning som glömts bort att ta hänsyn till eller att byggnaden är mätt med en tidigare standard som ersatts av en ny. Därutöver finns det exempel på fastighetsägare som avrundar mätresultat på ett för dem gynnsamt sätt. Det är enligt min erfarenhet ovanligt att kontrollmätning utvisar större area än den som tidigare redovisats. Detta kan leda till problem för en köpare som investerat i ett objekt med vad som sedan visar sig vara oriktiga förutsättningar.

**Standarden för areamätningen** är krånglig, men förenklat gäller följande rörande bostäder. Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför delas arean upp i boarea och biarea. I enlighet med

ovan nämnda standard utgörs, något förenklat, boarea av utrymmen inrättade för boende som ligger ovan mark (kallas också ljus area). Biarea utgörs av utrymmen inrättade för sidfunktioner till boende samt för utrymmen helt eller delvis under mark inrättade för boende. Exempel på biarea är garage, källare, pannrum, förråd och inglasad balkong. Reglerna för hur man mäter area är åtskilliga och det finns en del specialregler när det till exempel förekommer tjocka innerväggar. Trappa med trapphål mäts i varje plan som om där var ett golv, även plats för köksinredning, garderober och tvättmaskiner räknas in i boarean. Vid snedtak är huvudregeln att allt över 1.90 m i takhöjd räknas som boarea.

**I en försäljningssituation** av en fastighet får mäklaren ofta areauppgifter om fastigheten från säljaren. Det är dock säljaren som ansvarar för de uppgifter som lämnas mot köpare. Mäklaren har i de flesta fall rätt att utgå från att de uppgifter som en säljare lämnar är korrekta om omständigheterna inte ger anledning att misstänka något annat.

I en uthyrningssituation är det extra viktigt för hyresgästen att vara observant på areauppgiften, i standardhyreskontraktet anges nämligen att en areaavvikelse inte ska medföra hyresjustering. Som jag påpekat ovan är ofta lokalen de facto mindre än vad kontraktet anger varför just hyresgästen ska tänka sig för.

Notera att en areauppgift som lämnas som en ungefärlig (cirka) uppgift kan ge utrymme för en avvikelse med ända upp till tio procent beroende på de enskilda omständigheterna i fallet.

Sammanfattningsvis finns det all anledning att vara uppmärksam på areauppgifter vid fastighetsrelaterade spörsmål. Vid tveksamhet bör man mäta upp huskroppen. Nogrannhet kan löna sig och slarv kan bli kostsamt.



**ADVOKAT ANDERS HULEGÅRDH**  
Fastighetsexpert Advokatfirman Delphi



## ENKLARE ÖPPNING OCH STÄNGNING

Theofils lanserar en förbättring av sitt skensystem där tip-on-funktionen från Blum är inbyggd i lådskenan och kräver på så vis ingen extra plats varken under eller bakom lådan.

För att öppna lådan räcker det endast med en liten knuff på den handtagsfria fronten och vid stängning trycks lådan enkelt igen.