

Tjäna pengar på att mäta om din bostad

Går du i säljtankar eller bara vill veta exakt hur stor din bostad är? Har du dessutom en bostad som är mätt innan 1987 så kan det vara värt att mäta om den. För dagens regler för uppmätning av din bostad kan ge dig flera nya, värdefulla kvadratmeter.

Av: Camilla Randerz Cevung

Har du en bostad som är uppmätt innan 1987 så kan det faktiskt vara värt att mäta upp den på nytt. Dels för att det under åren kommit ut nya regelverk för uppmätning från SIS, Swedish Standards Institute, som kan göra att du får fler kvadratmeter. Dels för att undvika en tvist vid försäljning.

– Det finns många orsaker till varför folk mäter om sin bostad. Har man tid och en tumstock tycker jag att det kan vara en bra idé att börja själv. Men det kan vara klokt att ta in en expert på areamätning just vid försäljning så att man kan luta sig mot experten om någon tvist skulle uppstå. Det krävs ingen certifiering för den som mäter, men att använda en oberoende fackman gör mätningen lite mer trovärdig, säger Magnus Gramstrup-Christensen på Svensk Areamätning.

De första mätreglerna för bostäder kom redan 1978 och därför kan det, om du bor i en äldre bostad, vara så att de kvadratmeter som uppmätts tidigare inte riktigt stämmer med dagens sätt att räkna. 1987 utarbetade SIS ett nytt regelverk för



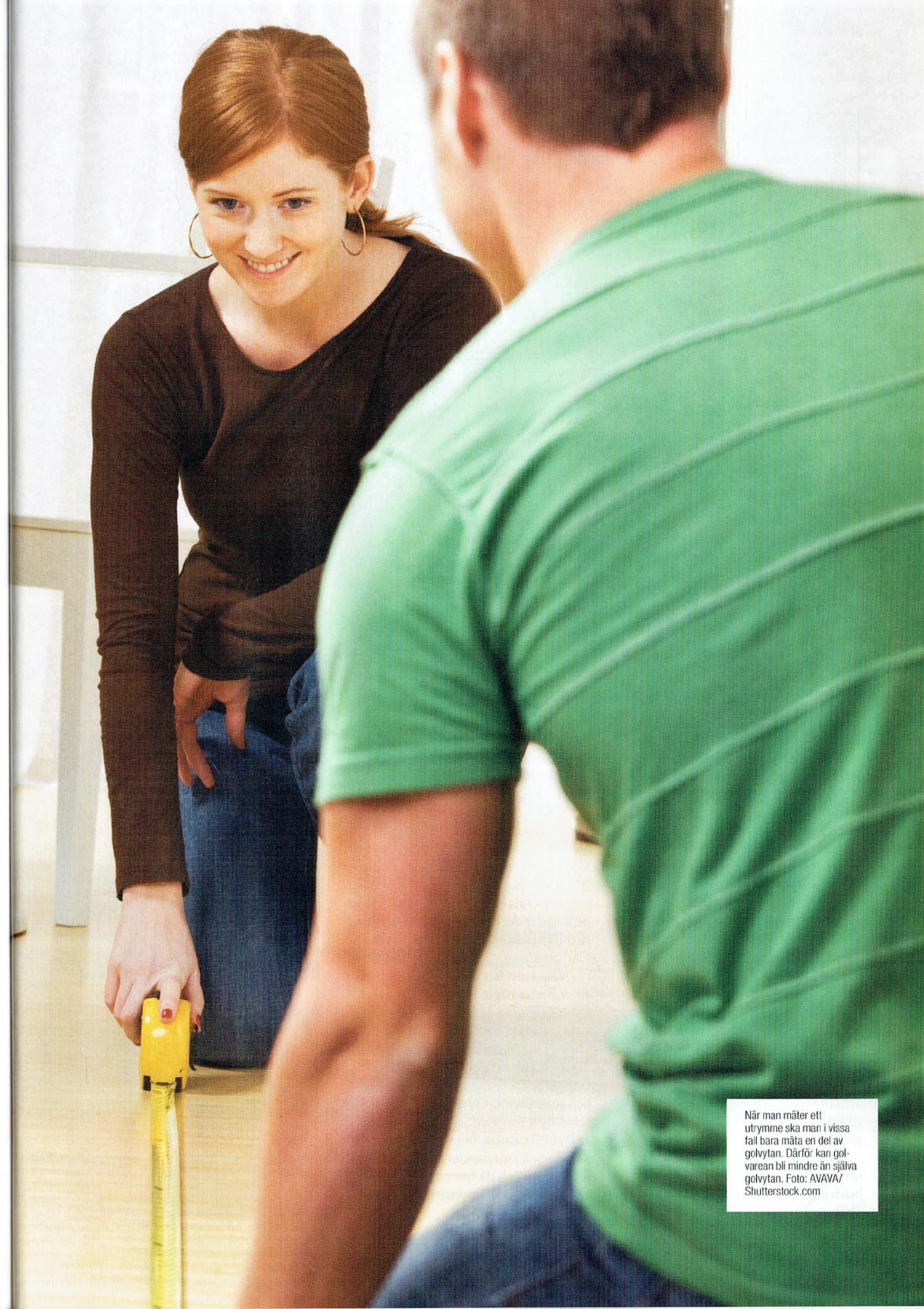
Magnus Gramstrup-Christensen på Svensk Areamätning.

uppmätning, en standard som uppdaterats och förfinats genom åren och dagens regler för mätning utgår från 2009 års uppdatering. Det skiljer en hel del mellan hur man mätte innan 1987 och efter vilket kan göra att du med dagens mättningsregler ökar på kvadratmeterytan, oavsett om du bor i en lägenhet eller småhus. Detta tycker många

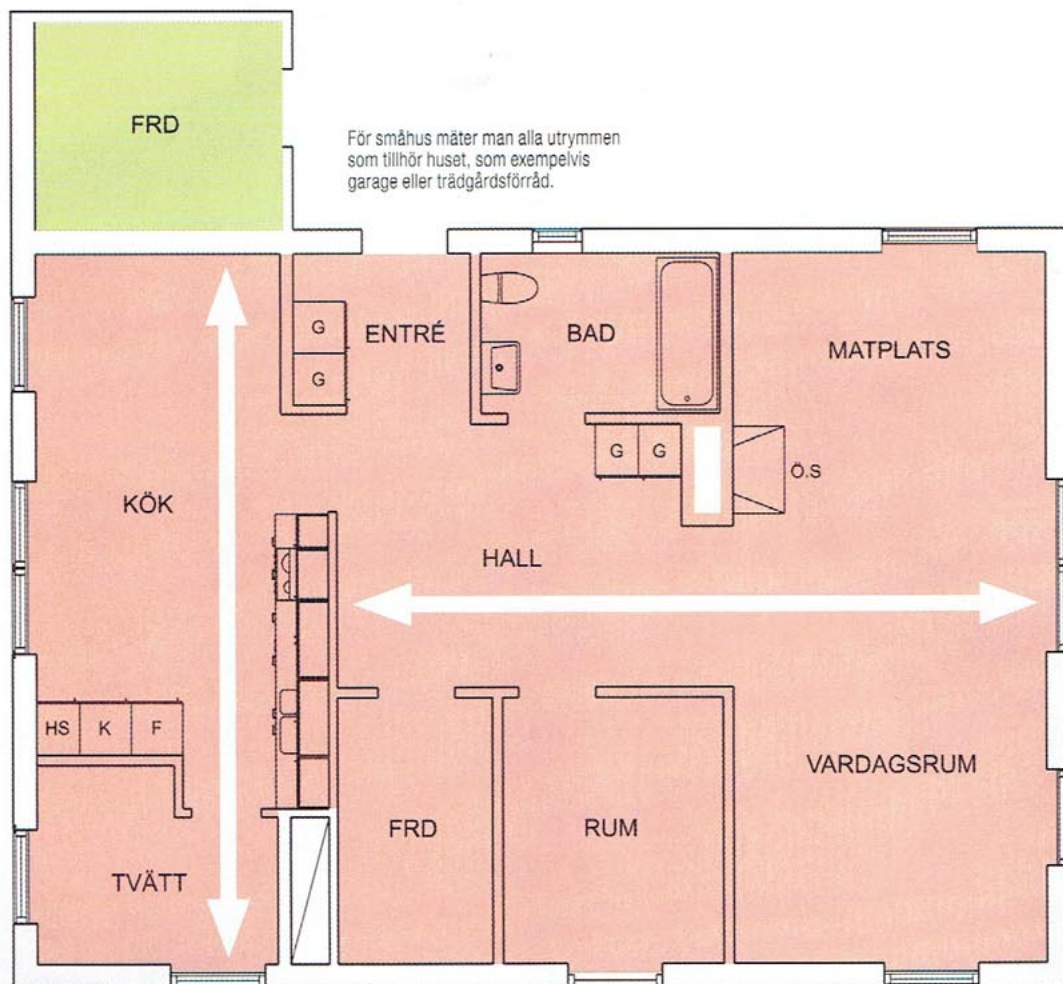
är positivt med tanke på dagens bostadspriser som i mångt och mycket beräknas på hur många kvadratmeter bostaden är på. Dagens regelverk är tydligare och mer precist än innan och nytt är bland annat hur man beräknar innerväggar i bostaden och vad som gäller för trappor. Exempelvis om du har innerväggar som är tjockare än 30 centimeter så får du med dagens sätt att mäta tillgodogöra dig 15 centimeter in i väggen från varje angränsande rum. Trappa med trapphål mäts i varje plan som om det vore ett golv.

När du mäter en lägenhet är det bara de utrymmen som är inom lägenheten du ska mäta. För småhus mäter man alla utrymmen som tillhör huset, som exempelvis garage eller trädgårdsförråd. I mätning av småhus bör man också dela upp kvadratmeterna på vad som hör till "inom bostaden", och "utanför bostaden". Men vad är det då egentligen man mäter och vad menas med boarea och biarea?

– Ytan är det fysiska utrymme man har. Arean är däremot beräknad av yta och byggnadsdelar. När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta



När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Därför kan golvarean bli mindre än själva golvytan. Foto: AVAVA/Shutterstock.com



Dagens regelverk är tydligare och mer precist än innan och nytt är bland annat hur man beräknar innerväggar i bostaden och vad som gäller för trappor. Exempelvis om du har innerväggar som är tjockare än 30 centimeter så får du med dagens sätt att mäta tillgodogöra dig 15 centimeter in i väggen från varje angränsande rum.

en del av golvytan. Därför kan golvarean bli mindre än själva golvytan. För att kalla något för boarea måste Svensk Standard tillämpas. När det kommer till boarea och biarea finns det olika regler som gäller. Bland annat räknar man olika på våningsplan ovanför mark och källarvåning. I foldern "Så mäter du din bostad" får du information om vad som gäller för både lägenhet och småhus och hur du ska mäta för att få fram rätt kvadratmeter. Den går att ladda hem via nätet, berättar Magnus Gramstrup-Christensen.

Mätningar kan leda till tvister

Det är inte helt ovanligt att kvadratmeterna i bostadsrätter eller villor inte riktigt stämmer överens med verkligheten. Detta kan leda till exempelvis tvister mellan säljare och köpare. Genom att ha en uppdaterad mätning slipper man det problemet.

Bor du i lägenhet finns det vissa utrymmen som inte ska räknas in i boarea, som till exempel balkonger, altaner och dörrnischar i ytterväggar.

För småhus gäller lite andra regler.

– Då småhus nästan undantagslöst juridiskt är fastighetstillbehör måste fler areatyper beräknas och tillämpas som byggnadsarea och bruttoarea. Men det finns mycket som också tillämpas på samma sätt för lägenhet och småhus. Som till exempel att när takhöjden är under 190 centimeter ska utrymmet inte räknas in i den totala arean samt hur man räknar på ytor där det finns pelare, skorstenstock eller liknande, säger Magnus Gramstrup-Christensen.

Historiskt har det funnits fördelar att redovisa något färre kvadratmeter. Exempelvis för de husägare som ville vara lite snåla med mätningen med tanke på fastighetsskatten som steg ju fler kvadratmeter man hade. Nu när fastighetsskatten inte längre är aktuell och prisrallyt har gjort att bostadspri-serna ökat rejält under de senaste åren så är läget ett annat. Nu vill vi snarare ha så många kvadratmeter som möjligt vid försäljning och då har också vikten av att ha en korrekt uppmätning blivit allt viktigare.

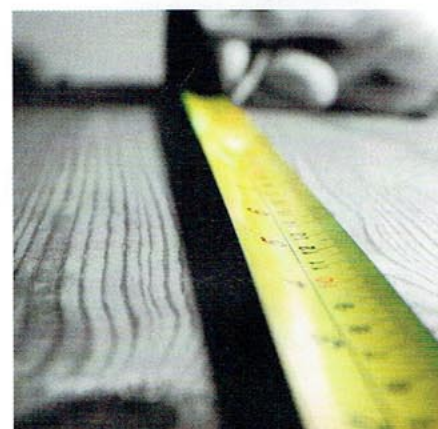


Foto: riggsby/Shutterstock.com

↓ Fakta / Mätregler

Dagens mätregler utgår från den uppdaterade SIS gjorde 2009 (SS 21054:2009) på det regelverk som togs fram 1987. Om boarea i din bostad är uppmätt tidigare än 1987 kan det betyda att du har fler kvadratmeter än det står i den gamla mätningen. Det krävs ingen certifiering av den som ska mäta, vilket gör att du själv kan mäta din bostad. Men det kan vara klokt att vid en försäljning lita sig mot en fackman. Du hittar mer information om vilka ytor som ska mätas och hur man ska göra i foldern "Så mäter du din bostad" som är framtagen av SIS, Mäklarsamfundet och Svensk Areamätning med flera. Den går att ladda hem via nätet.