

NIBET



Foto: MARKUS SCHREIBER

En ynka kvadratmeter. Det var vad som skilde när Henrik Widlund skulle sälja sin lägenhet vid Vanadisplan i Stockholm. En yt-

mindre än ett vanligt b
värd över 60 000 krono

– Min första reaktion var att jag kände mig lurad. Bostadsmarknaden i Stockholm är extremt fokuserad på kvadratmeter. När man pratar pris, pratar man alltid per kvadrat. Sedan började tankarna gå kring om hur

sedan började tankarna gå kring, vem har egentligen ansvaret för detta?

Henrik Widlund är långt ifrån ensam. Uppskattningsvis har så mycket som

varannan lägenhet i landet - och förmodligen en ännu större andel i Stockholmsområdet - felaktiga uppgifter om hur stora de är. I extrema fall har lägenheter visat sig vara 20 procent större än vad som tidigare varit den officiella uppgiften. Att det skiljer mellan två och fyra kvadrat är långt ifrån ovanligt. Och med tanke på att varje kvadratmeter i Stockholms innerstad är värd tiotusentals

kronor, är det inte märkligt att intresset för att mäta sin lägenhet har ökat i ett rasande tempo de senaste åren.

– Det har exploderat, vi har säkert tio gånger fler uppdrag i dag än för tio år sedan

Medvetenheten om att varje kvadratmeter är värdefull är jättestor i dag, säger Magnus Gramstrup-Christensen, som driver företaget Svensk Areamätning, som mäter runt 400 bostäder om året i Stockholm.

lägenheter som säljs nästan blivit legio. Men i takt med att bostadspriserna trissas upp i de andra större städerna i landet har kampen om kvadratmetrarna ökat även här, särskilt på mindre lägenheter i attraktiva områden.

Orsakerna till de felaktiga areauppgifterna

kan variera, men de flesta har ett intimt samband med vem som har ägt fastigheten tidigare - och varför. Om fastigheten varit ett hyreshus tidigare kan hyresvärden ha överdrivit storleken för att kunna ta ut mer i hyra. I andra fall kan det handla om underdrifter för att ägaren har velat betala

underligger för att ägaren har velat betala mindre i fastighetsskatt. Ytterligare en förklaring är helt enkelt nya mätregler. Så sent som för fyra år sedan förändrades också standarden för hur man mäter boyta, till exempel avseende vad som räknas som boarea och biarea.

Men den vanligaste förklaringen är förmodligen att ett par kvadratmeter hit eller dit helt enkelt inte har spelat så stor roll tidigare. Det gör att man till exempel inte har tagit hänsyn till att väggar har försvunnit när man slagit samman lägenheter, eller att lägenheterna inte har byggts i samma kvalitet som tidigare.

lägenheter nogre upp i äldre fastigheter av byggnadstekniska skäl ofta har tunnare ytterväggar än de längre ner och därmed ofta är större.

Vanligast är att säljare mäter upp sin bostad. Och det är inte undra på - en lägenhet som visar sig vara ett par kvadratmeter större

visar sig vara ett par kvadratineter större, kan i slutändan inbringa tiotusentals kronor mer, berättar Magnus Gramstrup-Christensen.

Vad kan man göra om man misstänker att ens bostad har felaktiga uppgifter om storleken?

– Svensk Areamätning har tillsammans med Swedish Standard Institute tagit fram en

broschyr om hur man mäter sin bostad som man kan utgå ifrån. Om du provmäter efter den och sedan ser att ytan inte stämmer, då kan det vara läge att vända sig till en diplomerad areamätare för att få ett dokument som visar bostadens verkliga area.

Och om man, som Henrik Widlund, som köpare upptäcker att bostaden är mindre än vad som uppgetts, finns också hopp om att få ersättning. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen kan en köpare ha rätt till prisavdrag om säljaren har lämnat en felaktig uppgift om bostadens storlek

Även mäklaren kan bli skyldig att betala skadestånd, om det slås fast att han eller hon borde ha misstänkt att den uppgivna ytan var felaktig.

I Henrik Widlunds fall begärde mäklaren in uppgiften om lägenhetens yta från

bostadsrättsföreningen, men valde i
objektsbeskrivningen att gå på säljarens
uppgift om att lägenheten var en
kvadratmeter större. Någon ersättning har
Henrik Widlund ännu inte sett till, men
under våren prövas fallet av
Fastighetsmälklarnas reklamationsnämnd

– Min förhoppning är att mäklaren tar ansvar för det fel som har begåtts, oavsett om det var avsiktligt eller inte, och kompenserar mig för den förlorade kvadratmetern. Och i framtiden kommer jag att vara betydligt noggrannare i kontrollen av bostaden, säger

Höggrannare i kontrollen av Boytan, säger
 Henrik Widlund.

Säg din ränta i SvD:s Räntekartan
 svd.se







Peter Alestig

SvD:s journalistiska värdegrund:
Läs mer

Kommentarsfältet är stängt.

Här är trycket på små lägenheter som störst

NÄRINGS LIV ⌚ 11 mars 2013