

BRA ATT VETA OM

Fastighetsmäklaren och bostadens storlek

När en person köper ett hus eller en lägenhet för att bo i skall fastighetsmäklaren lämna en s.k. objektsbeskrivning där det bland annat skall finnas en uppgift om bostadens storlek.

Mäklaren skall lämna köparen uppgift om bostadens storlek

Bostadens storlek skall anges i den objektsbeskrivning som mäklaren skall ge köparen inför ett köp av ett hus eller en lägenhet. När man talar om en bostads storlek är det vanligtvis arean som avses.

Hur mäts bostadens storlek

Det finns standardiserade regler för hur man mäter upp bostäder. Dessa mätregler är den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader - Terminologi och mätregler" SS 21054:2009. Säljs av SIS Förlag AB, se mer på www.sis.se.

Alla utrymmen som ingår i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Bostadsytan delas därför upp i boarea och biarea. I våningsplan där hela golvet ligger ovanför den omgivande marknivån räknas all area med vissa undantag som boarea. Pannrum, garage, källarvåning under markytan och vissa andra utrymmen räknas som biarea.

Var finns det uppgifter om bostadens storlek

Den taxerade uppgiften om area i ett småhus finns hos bl.a. Lantmäteriet och framgår av det fastighetsutdrag man kan få därifrån.

Uppgift om area i en lägenhet i en bostadsrättsförening finns ofta i föreningens lägenhetsregister.

Det bör dock observeras att den uppgift om arean som finns registrerad hos t.ex. Lantmäteriet eller bostadsrättsföreningen inte alltid stämmer med den faktiska arean uppmätt enligt svensk standard. Det kan exempelvis bero på att bostaden har byggts om eller att mätmetoden var en annan när uppgiften registrerades.

Uppgiften om bostadens storlek kommer från säljaren

Mäklaren behöver inte göra några mätningar av bostadens storlek. Mäklaren får vanligtvis uppgiften från säljaren. Mäklaren har rätt att lita på att säljarens uppgift är riktig om inte omständigheterna ger anledning att misstänka att den är felaktig.

Om mäklaren har tillgång till en annan uppgift om bostadens storlek än den som säljaren har lämnat får mäklaren normalt inte redovisa enbart säljarens uppgift. Det får mäklaren göra endast om det finns en förklaring till skillnaden, t.ex. att en ny mätning gjorts eller att huset byggts om eller till.

Mäklaren får inte utan reservation vidarebefordra en uppgift från säljaren

- om den skiljer sig från en uppgift som mäklaren fått från ett utdrag från Lantmäteriets fastighetsregister eller från en bostadsrättsförenings register eller
- om mäklaren genom sin sakkunskap eller tidigare försäljningar av samma eller motsvarande hus eller lägenhet har skäl att känna tveksamhet inför säljarens uppgift eller
- om mäklaren av någon annan anledning känner till eller misstänker att säljarens uppgift är felaktig.

Olika uppgifter om bostadens storlek

Om mäklaren känner till att det finns olika uppgifter om bostadens storlek och det inte är klart vilken uppgift som är den rätta skall mäklaren ange detta i objektsbeskrivningen.

Mäklaren skall då informera om såväl de olika uppgifterna som finns om arean som varifrån dessa uppgifter kommer.

Cirkauppgifter

Mäklaren skall normalt inte använda sig av cirkauppgifter eller ungefärliga mått på arean. Om mäklaren anger arean med en cirkauppgift eller ett måttintervall eller på annat opreciserat sätt skall mäklaren förklara varför.

Mäklarens och säljarens ansvar för uppgiften om bostadens storlek

Om mäklaren vet eller bort misstänka att den uppgift om bostadens storlek som han eller hon har lämnat var felaktig kan mäklaren bli skadeståndsansvarig för eventuell ekonomisk skada förorsakad av den felaktiga uppgiften.

Om säljaren lämnat en felaktig uppgift om bostadens storlek kan köparen ha rätt till prisavdrag. Det är därför viktigt att mäklaren gör klart för säljaren att de uppgifter som säljaren lämnar om huset eller lägenheten skall vara korrekta.

Köparens uppmätning av arean

Om arean är särskilt betydelsefull för köparen och uppgiften om arean framstår som osäker bör köparen mäta eller låta mäta huset eller lägenheten före köpet.

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se