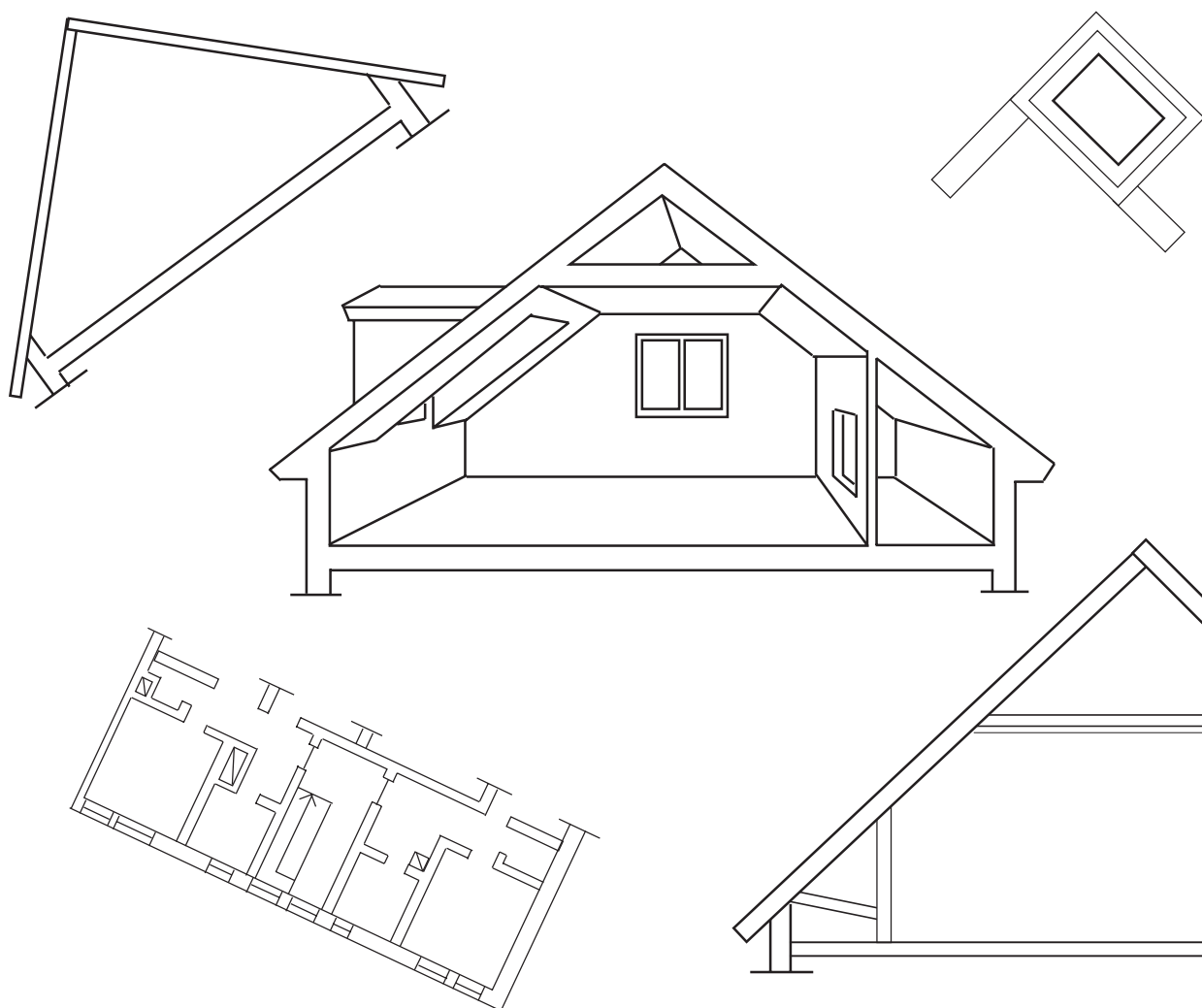


# Så mäter du din lägenhet

HANDLEDNING OCH BESKRIVNING AV REGLER



## Olika regler för olika byggår

Om det uppstår tvist om en lägenhets yta ska lägenheten mätas efter särskilda regler. Det finns olika regler beroende på när lägenheten är byggd.

En mätning blir avsevärt enklare med hjälp av en ritning över lägenheten. Om du saknar sådan kan du köpa kopia hos kommunen på byggnadsnämndens arkiv. Skalan är troligen 1:100, det vill säga 1 cm på ritning är ungefär en meter i verkligheten.

### Vad räknas in i ytan?

Något förenklat kan man säga att allt som finns innanför lägenhetens ytterväggar räknas in i ytan. Det vill säga, köksskåp, rör, radiatorer, kakelugnar och dylikt räknas in liksom de flesta väggar som finns inne i lägenheten. Däremot räknas inte bal-

konger, verandor, loftgångar och liknande utrymmen in i ytan. Lägenhetens ytterväggar räknas inte heller in. En lägenhets yta begränsas nämligen av ”omslutande väggars insida”.

### Gör så här:

Ta fram din lägenhetsritning. Markera på ritningen vilka längder du måste mäta, se kommande exempel. Försök att hitta så stora rektanglar som möjligt att mäta. En rektangels yta är längden gånger bredden. Glöm inte att mäta de ytor som ska räknas bort enligt de mätregler som gäller för just din lägenhet.

Mätningen sker i centimeter. Mät till väggens insida ovanför golvsockel, väggpanel eller liknande.

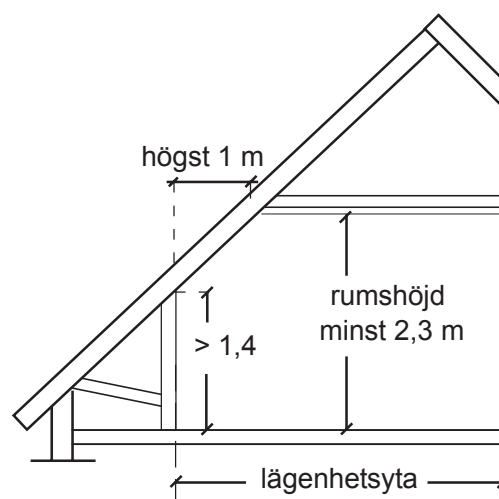
## Lägenhet från 1979 eller tidigare

Om din lägenhet är byggd före 1979 ska du mäta efter regler enligt den så kallade fastighetsnomenklaturen. Lägenhetens yta kallas lägenhetsyta och förkortas ly.

### Följande mätregler gäller:

- Mellanvägg som är 15 cm eller tunnare mäts i sin helhet. Den del av väggen som överstiger 15 cm räknas inte in. Detta gäller oavsett om väggen är bärande eller ej.
- Vägöppning med eller utan dörr som är bredare än 150 cm mäts in i sin helhet. Är vägöppningen smalare räknar man bara in ett djup upp till 15 cm.
- Fönsternisch med ett djup av 15 cm eller mindre räknas inte in i arean.
- Rörstockar och pelare med tvärsnitt tjockare än 30 cm räknas bara in om de utgör eller ersätter vägg i lägenheten. Man räknar då in motsvarande tjocklek av anslutande vägg, dock högst 15 cm in i rörstocken/pelaren. Trappa och hiss inom lägenhet räknas bara in i det nedersta planet.

- Ytan för en inredd vind med snedtak, räknas fram till 1 m utanför en skärningslinje mellan den lutande inre takytan och ett horisontalplan på 2,3 m höjd över golvet. Se figur 1. Dock ska sådant utrymme under snedtak ha en rumshöjd av minst 1,4 m för att räknas som en lägenhetsyta.
- Läktare räknas in när höjden är minst 2,1 m.



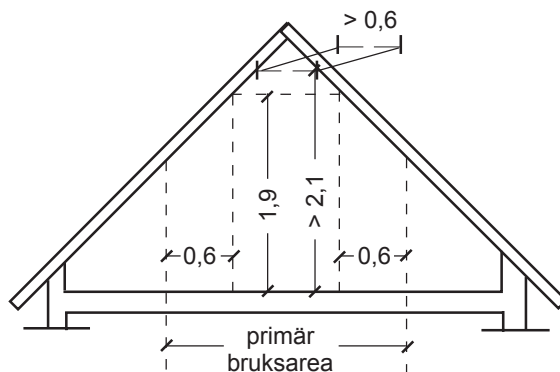
Figur 1 Inredd vind med snedtak.

## Lägenhet från 1980-1986

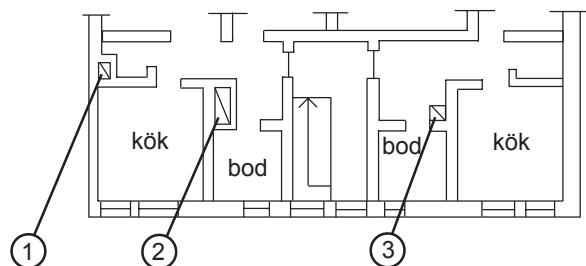
Om din lägenhet är byggd under åren 1980-1986 ska du mäta efter regler enligt svensk standard SS 02 10 50. Lägenhetens yta kallas primär bruksarea, vilket förkortas BRAP.

### Följande mätregler gäller:

- Samtliga mellanväggar räknas in. Men orimliga konsekvenser i ombyggda fastigheter bör man ta hänsyn till vid hyressättningen.
- Pelare, skorsten eller kanal vars tvärsnitt är kortare än 50 cm ska räknas in. Ansluter de till lägenhetens yttervägg ska de inte räknas in. För pelare etc med längre tvärsnitt än 50 cm räknas hela ytan bort. Se figur 3
- Öppningar i bjälklag för trappor och hissar mäts i varje våningsplan.
- Area under snedtak räknas in om rumshöjden 2.1 m finns på en bredd av minst 0.6 m. Då mäter man fram till ett vertikalt plan 0.6 m utanför rumshöjden. Se figur 2.



Figur 2 Area under snedtak



Figur 3 Kanaler

- 1: kanal i anslutning till omslutande vägg räknas inte in
- 2: kanal större än 0.5 kvm räknas inte in.
- 3: kanal upp till 0.5 kvm räknas in.

>>

## Bra att veta innan du begär mätning

Ytan är bara en av flera faktorer som bestämmer hyran. Det är ingen självklarhet att man får pengar tillbaka för att lägenheten är felmätt. Det är en förhandlingsfråga i varje enskilt fall.

### Var säker på din sak

Misstänker du att den yta du betalar för inte stämmer, ska du vända dig till värden och be honom mäta. Men se först till att du är riktigt säker. Risken finns annars att mätningen visar att lägenheten är större än vad som står i kontraktet!

## Förhandling om återbetalning

Om värden vägrar ska du vända dig till Hyresgästföreningen som kan ge handledning i hur du ska mäta. Är du fortfarande misstänksam efter din egen mätning kontaktar du Hyresgästföreningen igen.

Visar det sig att ytan är fel, gör Hyresgästföreningen en bedömning av lämplig åtgärd. Är ytan rejält fel, tar Hyresgästföreningen upp en förhandling om återbetalning av den överhyra du har betalat, vanligen för två år tillbaka.

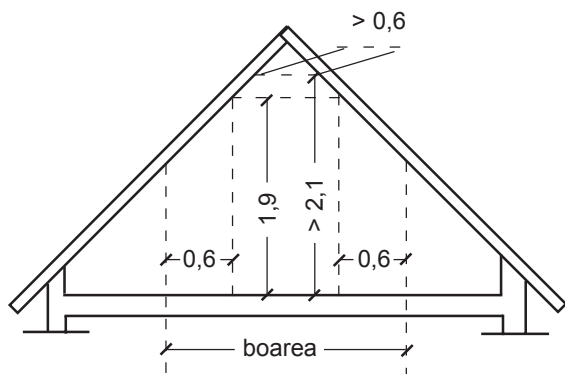
Om det visar sig att ytfelet är mindre, tar Hyresgästföreningen hänsyn till detta nästa gång hyran ska fastställas. Det kan dock inte bli retroaktiv återbetalning.

## Lägenhet från 1987 eller 1988

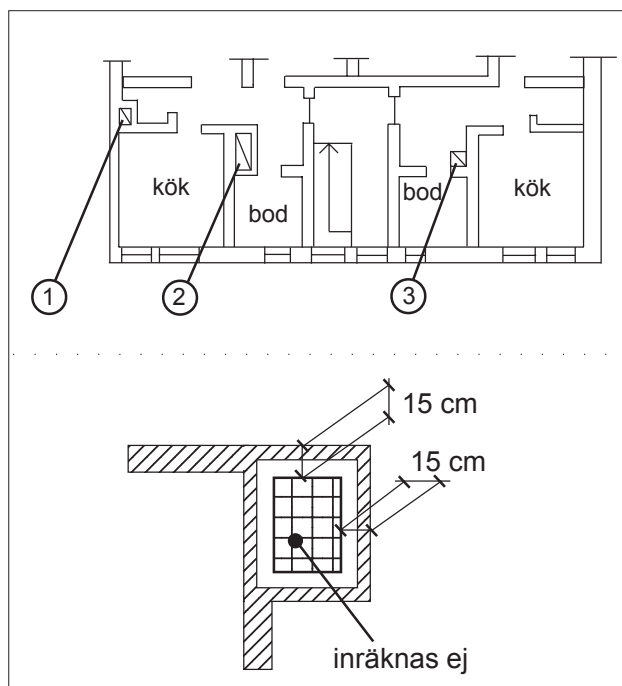
Om din lägenhet är byggd 1987 eller 1988 ska du mäta efter regler enligt svensk standard SS 02 10 51 eller SS 02 10 52. Lägenhetens yta kallas boarea, vilket förkortas BOA, bruksarea för boutrymmen.

### Följande mätregler gäller:

- Mellanvägg som är 30 cm eller tunnare räknas in.
- De delar av väggar och andra vertikala byggnadsdelar, t ex pelare, skorsten och kanal som är mer än 30 cm räknas inte in, se figur 5 nedre bild. Kanal etc som ansluter till lägenhetens yttervägg räknas inte heller in, se figur 5.
- Utrymme med rumshöjd lägre än 2.1 m anses ha så låg boendekvalitet att förhållandet måste särredovisas. Utrymme med varierande rumshöjd anses ha en rumshöjd av 2.1 m om denna höjd finns på en bredd av minst 0.6 m. Avgränsning i takfallsriktningen görs 0.6 utanför höjden 1.9 m, se figur 4 nedan.



Figur 4 Utrymme med varierande rumshöjd



Figur 5 Kanaler

- 1: Kanal i anslutning till omslutande vägg räknas inte in.
- 2: Kanal som tillsammans med angränsande väggar är mer än 30 cm tjock räknas in, men bara 15 cm inåt från yttersidorna, se figur 5 ovan, nedre bilden.
- 3: Kanal som tillsammans med angränsande väggar mäter upp till 30 cm räknas in.

## Lägenhet från 1989 eller senare

Om din lägenhet är byggd 1989 eller senare ska du mäta efter regler enligt svensk standard SS 02 10 53.

### Huvudregel

I lägenheter mäter man bara de utrymmen som ligger inom lägenheten.

Först mäter man bostadens invändiga mått i varje våningsplan.

Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak ska man mäta mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsöckeln.

Utrymmen som har en rumshöjd som är lägre än 1,90 meter ska inte räknas med i den totala arean.

### Följande mätregler gäller:

- Innerväggar som är 30 cm eller tunnare mäts i sin helhet.
- Är innerväggarna tjockare än 30 cm mäter man 15 cm in i väggen från varje angränsande rum. Resten räknas inte in i arean.

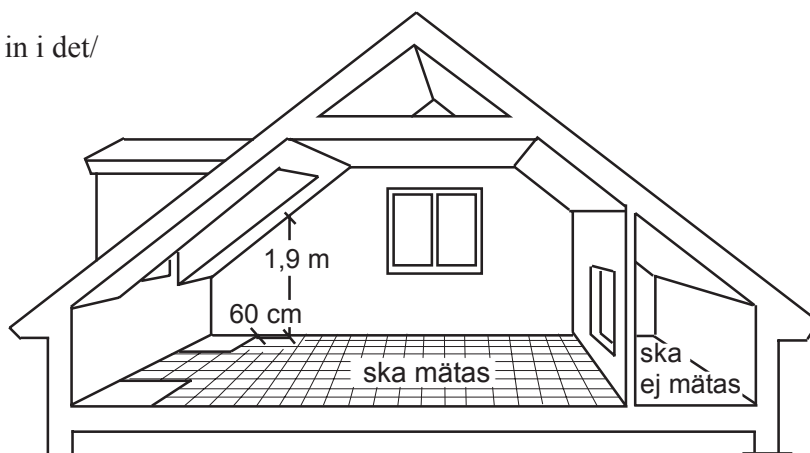
*Exempel: Om man inne i bostaden har en innervägg som är 42 cm tjock räknar man med 15 cm från varje sida av väggen. De återstående 12 cm (42 minus 30) räknas inte in i arean.*

- Ytterväggar mot det fria och väggar mot trapphus och grannar mäts inte alls.
- Om det finns schakt, en skorstensstock, pelare eller liknande som är tjockare än 30 cm:
  - inne i bostaden mäter man 15 cm in i det/den från varje angränsande rum

- i anslutning till någon av de väggar som omger bostaden, t ex vägg mot trapphus eller granne, mäter man det/den inte alls.

*Se exemplet gällande innerväggar.*

- Fönsterbänkar och värmeelement påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.
- En öppen spis eller kakelugn påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.
- Trappa med trapphål mäts i varje plan som om där var ett golv. Man räknar alltså inte bort trapputrymmet i något plan.
- Förråd med ingång inifrån bostaden räknas som boarea.
- Förråd med ingång utanför bostaden räknas inte med i boarean.
- Köksinredning, garderober, badkar, tvättmaskin etc påverkar inte mätningen, dvs räknas in i arean.
- Om hela våningsplanet har en takhöjd på minst 1,90 meter ska hela planet mätas. För att ett våningsplan med snedtak ska mätas, måste rumshöjden vara minst 1,90 meter på en bredd av minst 60 cm. Man mäter då hela den golvyta där rumshöjden är minst 1,90 meter. Om golvet går längre ut mäter man ytterligare 60 cm ut under snedtaket eller fram till ytterväggen, om den ligger närmare. Se figur 6.



Figur 6 Snedtak