

Felmätt i varannan borätt

Många lägenheter i Stockholm är felmätta. Uppgifterna om bostadsytan stämmer inte när äldre bostäder kontrollmäts. Över hälften av bostadsrätterna som är till salu i Stockholm kan ha storleksavvikelser.

På Stockholms överhettade bostadsmarknad är kvadratmetrarna dyra. Men det är inte alltid den uppgivna ytan i bostadsrätternas prospekt och annonser stämmer överens med verkligheten.

Kontrollmätningar har visat att minst varannan lägenhet kan vara felmätt i Stockholms innerstad.

- Det är ett mycket större problem än vad man tror, säger Lars Engelbert, vd för mäklarhuset Bjurfors.

Och för både säljare och köpare kan de felmätta lägenheterna bli en obehaglig överraskning. I Stockholms innerstad är snittpriset för en lägenhet över 30 000 kronor per kvadratmeter.

- **Det är ytterst allvarligt, skulle jag vilja säga.** Är det sju-åtta kvadratmeter fel, vilket händer, så handlar det ju om stora pengar. Säg att du har sålt, investerat i en ny bostad och sedan kommer någon och kräver dig på 300 000, säger Lars Engelbert. Någon samlad statistik över felmätningarna och avvikelserna finns inte. Men de mätföretag och fastighetsmäklare som SvD talat med pekar på att den genomsnittliga avvikelsen är runt två kvadratmeter och att hälften av lägenheterna är felmätta. Några av fastighetsmäklarna erbjuder sina kunder att göra en kontrollmätning innan man säljer bostadsrätter. Och i Stockholm är Anticimex störst på mätningar.

Enligt Per Bergström, marknadschef på Anticimex, visade det sig 65 procent av lägenheterna avvek från de uppgifter som fanns från säljare eller förening. Den statistiken baserar sig på cirka 400 lägenheter som kontrollmätts de senaste åren. Snittavvikelsen var 1,9 kvadratmeter. Ungefär varannan lägenhet blev större, och varannan mindre. Ett skräckexempel är en etta på 40 kvadrat i en förort till Stockholm som skulle säljas. När den kontrollmättes visade det sig att en tredjedel försvann. Ettan var bara 27,5 kvadratmeter i verkligheten. I värsta fall kan köpare få för lite lägenhetsyta för pengarna.

Men alla förlorar inte på kontrollmätningarna. Det är nästan lika vanligt att lägenheterna är större än vad som uppgivits. I innerstan finns det exempel både på lägenheter som blivit åtta kvadratmeter mindre och elva kvadratmeter större efter kontrollmätningarna.

Lars Engelberts egna beräkningar visar att antalet lägenheter där det finns avvikelser mellan uppgiven boyta och kontrollvärdet sannolikt är mycket omfattande.

- Det här är mycket vanligare än vad man tror. I genomsnitt avviker varje lägenhet 2,5 kvadratmeter, uppåt eller nedåt, säger Lars Engelbert.

På Södermalm är det också vanligt med felmätningar, enligt Svensk Fastighetsförmedling:

- Vår uppfattning är att kanske 70 till 80 procent av lägenheterna på Södermalm har avvikelser, säger Erik Carlborg, mäklare vid Svensk Fastighetsförmedling.

Han menar att de flesta köpare inte vet att så många lägenheter kan ha avvikelser och felmätningar. Det kommer att innebära att fler kunder ställer krav på ommätningar, menar han. Men samtidigt visar ungefär varannan felmätt lägenhet sig vara större.

- Problemet är ju om lägenheterna är väsentligt mindre. Om en lägenhet på 60 kvadrat visar sig vara 52 är inte lätt att se med blotta ögat även om man tror det, säger Erik Carlborg.

Men att kontrollmäta lägenheten kan inte bara påverka priset vid en försäljning. Det kan också få betydelse för andelstalen och därmed månadsavgiften, exempelvis vid en ombildning.

OLA BILLGER
Reporter
ola.billger@svd.se
08-13 52 11