

VÄGLEDNING PÅ DISTANS FÖR FASTIGHETSKÖPARE

(Referensfall / Fastighetsköparen kände sig lurad)



B.O.E. Fastighetskonsult

I förebyggande syfte för en trygg bomiljö

Vi arbetar professionellt med kvalificerade juridiska och byggnadstekniska tjänster som rör fast och lös egendom.

Vi är våra klienter behjälpliga, före, under och efter affären

B.O.E. Fastighetskonsult Adress; Södertorpet 2793, 762 94 Rimbo
Telefon; 08 - 512 932 98 Telefax; 08 -512 930 26 Mobilt; 0709- 41 01 07

Mail: info@boekonsult.se
Hemsida; www.boekonsult.se

År 2012



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

BOE's distanstjänster utförs över hela Sverige

Fastighetsköparen kände sig lurad!

Twisten med säljaren och mot tecknad försäkringsprodukt för dolda fel kunde lösas, på ett tidigt stadium!

I det äldre huset från 30-talet hade tidigare ägare på 60-talet bytt ut ett trägolv till påggjuten betong i ett större rum. Rummet nyttjades av de nya köparna som lektrum för barnen med olika aktiviteter. Efter en tid började golvets plastmatta att visa på nedböjning på olika ställen, vid kontroll under plastmattan visade det sig att betongen spruckit och vissa bitar hade tryckts ned i underliggande golvbjälklag med fyllnadsmassor.

Sprickorna krävde utredning som visade på att köparna hade köpt ett hus med ett felaktigt golvbjälklag ovan källarplanet, med dolda svagheter och fel.

Vid köpet hade ingen information lämnats till köparna om detta och inget av detta gick att se vid köpetillfället. Orsaken till att betongen började spricka sönder och tryckas ned i golvbjälklagets fyllnadsmassor var att man inte förstärkt golvbjälklagets konstruktion för dessa tyngdlaster.

Fastighetsköparna och säljaren hade avtalat om att säljaren erhöll en friskrivningsklausul avseende säljarens ansvar för dolda fel, men att säljaren tecknade en försäkring mot just dolda fel genom fastighetsmäklaren.

Vid upptäckt av felet kontaktade köparen fastighetsmäklaren och erhöll anvisning om att anmäla felet till det försäkringsbolag där dolda fel var försäkrade. Felen anmäldes till försäkringsbolaget, kort därefter återkom försäkringsbolag som inte gav någon positivt svar. Enligt deras resonemang skulle man som köpare ha förstått att när säljaren har en friskrivningsklausul mot dolda fel kan man inte ställa krav för dolda fel genom försäkringen.

Fastighetsköparna kände sig helt enkelt lurad av fastighetsmäklaren och säljarens upplägg med köpeavtalet och säljarens friskrivningsklausul.

Så här i efterhand kan vi inte nog uppskatta de juridiska och byggnadstekniska kvalificerade distanstjänsterna som B.O.E. Fastighetskonsult har, där distanstjänsten hjälpte oss genom en svår situation. Tack och lov fick vi kontakt med B.O.E. Fastighetskonsult via dess hemsida. Vi rekommenderar varmt de högkvalitativa tjänsterna från detta företag.

Objekt: Fastighet byggt för permanent boende.

Köpare: Privatkonsumenter

B.O.E.'s juridiska bedömning: Fastigheten avvek från vad köparna hade fog att förvänta sig eftersom det förelåg dolda väsentliga svagheter i golvbjälklaget.

Slutresultat: Köparna fick på ett relativt tidigt stadium upprättelse och slapp gå till domstol. Men det krävde att man på området anlidade särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster hjälpte köparna att få försäkringsbolaget att ändra sitt ställningstagande med avslag och i stället ersätta köparna ekonomiskt för den dolda svagheten och felet.

B.O.E. Fastighetskonsults distanstjänster

Bedömning, Besiktning, Utredning
hjälp köparna i denna typ av situation

Vilken situation har du, upptäckt fel ?

Steg 1 – B.O.E. Fastighetskonsult's distanstjänst anlitas efter tillträdet

Distanstjänst fel i fastighet/Resultat

Byggnadstekniskt perspektiv/bedömning

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första bedömning kunde det konstateras att golvbjälklaget hade svagheter och var inte förstärkt för att säkert bära upp de nya tyngdlasterna med betong.

Betongen hade man lagt direkt på golvbjälklagets fyllningsmassor efter man rivit ut det tidigare brädgolvet.

Vidare utredningar krävdes och golvbjälklagets öppnades från källaren genom att riva takskivor av gips för att frilägga till mellanbjälklagets blindbotten.

Golvbjälklagets botten bestod av trä/råspont som var upplagda på en läkt som spikats på golvreglarna. Det var denna läkt som nu brustit av de ovanliggande tyngdlasterna.

I samband med detta så började även kostnader att bli betydande som köparna inte hade räknat med i samband med köpet eftersom hela golvbjälklaget måste rivas och göras om.

Juridiskt perspektiv/bedömning

Efter vidare utredning av huvudbyggnadens golvbjälklag samt genomgång av samtliga handlingar kunde B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att fastigheten i flera avseenden hade väsentliga dolda svagheter och fel som säljarna fullt ut skall svara för genom sin försäkring.

B.O.E. Fastighetskonsult kunde härfter efter att handlingar kompletterats bedöma samtliga handlingar och bevis som köparna tog fram genom BOE's anvisningar med fackman och presentera bevisen samt förklara felen i utlåtande som juridiskt hjälpte fastighetsköparna till att erhålla ersättning på ett tidigt stadium.

Köparna hade uppfyllt sin undersökningsplikt, svagheter och fel var att betrakta såsom dolda. I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt felen såsom dolda och inte varit möjliga att upptäcka för en normalt erfaren bevandrad köpare, bedömdes fastigheten att objektivt sett väsentligt avvika från vad en köpare med fog skall kunna förväntad sig av ett golvbjälklag i detta fallet.

Fastighetsmäklaren hade formulerat en friskrivningsklausul för säljarens räkning och avsikten med friskrivningsklausulen och tecknad försäkring mellan parterna mot dolda fel var att försäkringsprodukten skulle träda in för säljarnas räkning när dolda fel enligt Jordabalken upptäcktes. Någon avsiktsförklaring hade man inte tagit med i köpeavtalet.

Försäkringsbolaget första inställning var i och för sig inte fel i juridisk mening eftersom själva avsikten inte hade skrivits in i köpeavtalet, men när fastighetsmäklare, köpare och säljare muntligen bekräftade avsikten gav försäkringsbolaget i detta enskilda fall köparna rätt att kunna ta försäkringen i anspråk.

Försäkringsbolaget inkom dock härfter med nytt avslag på ersättning, med inställning att försäkringen i detta fallet inte kunde tas i anspråk eftersom felen inte avvek från vad en köpare kunde förvänta sig av liknande fastigheter.

Peter Ornsäter

Steg 2 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen att juridiskt gå vidare eftersom bedömningen var trots allt att köparna undersökt fastigheten med besiktningsman och köparen hade inte brustit i sin undersökningsplikt. Tvärtom så hade man i detta fall uppfyllt hela sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler och krav som faktiskt ställs på en fastighetsköpare (privatkonsument).

Säljarnas försäkringsbolag med dolda felförsäkring meddelar genom ombud att man bestri-der denna tolkning eftersom felet bedömdes vara s.k. svagheter och fel som man hade att förvänta sig av liknande fastigheter. Så enligt försäkringsbolaget var detta fel inte ett fel enligt Jordabalkens synsätt.

Det förelåg här akuta allvarliga fel med husets felaktiga golvbjälklag ovanför källaren. Detta hade man som köpare inte att förvänta sig eller att räkna med, ingen annan information om detta fanns vid affärsslutet eller att det gick att upptäcka vid egen okulär undersökning och besiktningen av fastigheten.

Steg 3 – B.O.E. Fastighetskonsult anlitas för vidare åtgärder och bedömning

Mellangolvbjälklaget öppnades upp från källarsidan så att alla detaljer med skador och fel kunde tydliggöras med bilder samt skisser och ritningar.

Utlåtandet upprättades i ett presentationsprogram där bevismaterial utformades på ett tydligt sätt samt förklaring varför det var ett väsentlig byggnadstekniskt fel i juridisk mening som denna köpare inte hade att räkna med.

Fackmän anlitas för att prisberäkna lämliga åtgärder där offerter låg till grund för återkrav av erlagd köpeskillingen.

När det gäller prisavdrag av ett abstrakt dolt fel som i detta fallet, anger Jordabalken;

- Att felet skall beräknas utgå från värdena vid tidpunkten då köparen tillträdde fastigheten.
- Att prisavdraget skall beräknas så att förhållandet mellan den avtalsenliga och nedsatta köpeskillingen kommer att svara mot förhållandet mellan fastighetens värde i avtalsenligt och i felaktigt skick.
- Att ersättning för prisavdrag utesluter inte att köparen dessutom kräver skadestånd på grund av felet. Skadeståndet får dock i det fallet inte omfatta förlust till den del som kompenserats genom prisavdrag.

Slutligt sammanställt utredningsmaterial sändes in till säljarens försäkringsbolag avseende krav på den försäkrade dolda felprodukten samt ekonomiskt framställt krav.

Kort härefter kunde köparen och säljarens försäkringsbolag enas om en uppgörelse på ett tidigt stadium och undvika att behöva gå till domstol.

Köparen kunde nu i lugn och ro planera vidare avseende renoveringsbehov av mellangolvbjälklaget.

Peter Ornsäter

SLUT!