



Fastigheten från 1900-talet, om och tillbyggt allt var fint på ytan, men visade sig ha allvarliga fel.

- Vi är tacksamma över att vi gjorde en egen besiktning med fuktmätning och mögelprovtagning, trots att säljaren hade påtalat att huset var renoverat av fackmän.
- I mäklarens objektbeskrivning visades bara vackra bilder och planskiss.
- Hade vi inte gått på djupet med en byggnadsteknisk besiktning, fuktkontroll och DNA-mögelkontroll av inomhusmiljön hade vi aldrig fått veta alla fel, säger fastighetsköparen på.
- Husköparen kunde slutföra köpet efter prisreducering om ca 700 000 kronor.

Husköparen fick prissänkning för upptäckta dolda byggfel genom BOE:s tjänst husköparbesiktning

Bakgrund

Huset som familjen budade på marknadsfördes som ”charm med sjöutsikt från början 1900-talet”. Mäklarens och säljarens beskrivning av objektet utlovade att fastigheten hade visst renoveringsbehov men i övrigt i felfritt skick för tillbyggda delar. Efter en intensiv budgivning som slutade en bra bit ovanför begärt pris, fick köparen 14 dagar på sig att besiktiga.

Besiktning före köpets avslut

Köparna krävde till att börja med ändring av initial besiktningsklausul från endast okulär besiktning till att få utföra en vidare besiktning som även innehöll mät- och provtagningsteknik. Vid köparnas husbesiktning av fastigheten upptäcktes brister, fel och skador till en kostnad om ca: 700 000 kronor. Dessutom slogs det fast att huvudbyggnaden visade på fuktskador som även påverkade inomhusmiljö med olägenhet.

Upptäckta fel:

1. mögelkontaminerad inomhusmiljö.
2. mögel inne i ytterväggar.
3. Pågående fuktskada yttervägg mot balkong samt i golvbjälklaget.
4. Pågående fuktproblem i golvbjälklag på entréplan.
5. fuktproblem i torpargrund med golvbjälklag.

Resultat

Mot bakgrund av besiktningsunderlaget krävde köparna prissänkning med 700 000 kronor vilket accepterades av säljaren. Därefter valde köparna att genomföra fastighetsköpet (tack vare att besiktningsklausulen gav köparen möjlighet att avbryta köpet om okända fel framkom vid besiktning som besiktningsmannen värderade över 50 000 kronor). Möjligheterna att välja handlingsalternativ är bäst när felen upptäcks i rätt tid, det vill säga före tillträdet.

BOE:s bildmaterial från utförd husbesiktning

Felaktigt fuktskydd på balkonggolv



Fukt- och mögelskada i yttervägg



Fukt- och mögelskada i bjälklag



BOE:s Besiktningstjänst: Kontrollerar byggfel, fuktrisk och skador genom mät- och provtagningsteknik.

I tjänsten ingår tre viktiga steg för fastighetsköparen:

1. Granskning av köpeavtalets besiktningsklausul

Val av besiktningstjänst och besiktningsklausulens utformning är viktig för fastighetsköparens handlingsalternativ och valmöjligheter vid upptäckta fel. Därför råder vi dig alltid att begära ett förslag på kontrakt av säljaren/mäklaren innan du skriver under köpeavtalet.

Köparens handlingsalternativ ska inte begränsas genom snäva klausuler från mäklar/säljarens sida. Vi förordar alltid en öppen besiktningsklausul, d v s med möjlighet för köparen att själv kunna välja besiktningsman och kunna hoppa av affären (återgång) utan kostnad vid väsentliga fel och skador.

2. Bedömning av risk- och skadefaktorer

Här bedöms byggnadens olika konstruktioner och material och jämförs med säljarens marknadsföringsuppgifter i objektbeskrivningen.

3. Genomförande av besiktning

Besiktningstjänsten är uppbyggd i två delar:

- a. okulär besiktning
- b. undersökning av fel, risk- och skadefaktor med instrument, exempelvis fuktmätare och värmekamera

Efter besiktningen har köparen ett affärsunderlag att gå vidare med, antingen genom att slutföra köpet, begära återgång eller prisförhandla.