



Fastigheten från 2007 var fin på ytan, men visade sig ha allvarliga fel.

- Vi är tacksamma över att vi gjorde en egen besiktning, trots att säljaren hade påtalat att huset var nybyggt av fackmän.
- I mäklarens objektbeskrivning visades bara vackra bilder och planskiss.
- Hade vi inte gått på djupet med en byggnadsteknisk besiktning och fuktkontrollsmätning hade vi aldrig fått veta alla fel, säger fastighetsköparen Tomas.
- Husköparna valde att begärde köpets återgång på grund av upptäckta dolda fel.

Köparna valde återgångsbegäran vid upptäckt av omfattande dold fel och fuktskada i golvbjälklag

Bakgrund

Huset som familjen budade på marknadsfördes som "nybyggt 2007, modernt med sjöutsikt". Mäklarens och säljarens beskrivning av objektet utlovade att fastigheten var i felfritt skick. Efter en intensiv budgivning som slutade en bra bit ovanför begärt pris, fick köparen 10 dagar på sig att besiktiga.

Besiktning före köpets avslut

Vid köparnas husbesiktning av fastigheten upptäcktes brister, fel och skador till en estimerad kostnad om 375 000-525 000 kronor. Dessutom slogs det fast att huvudbyggnaden inte uppfyllde bygglovens krav i alla delar – slutbevis bedömdes ha utfärdats på felaktiga grunder.

Upptäckta fel:

1. Felaktiga rör genomföringar i våtrumets golv i duschplats.
2. Bakfall på golv i våtrum.
3. Otätt borrhål för dricksvatten (risk för hälsopåverkan).
4. Pågående vattenskada i golvbjälklag på entréplan.
5. Felmonterade fönsterpartier med synliga öppningar runt fönsterkarmar, (skaderisk).

Resultat

Mot bakgrund av besiktningsunderlaget valde köparna att kliva av affären, det vill säga begärde återgång av fastighetsköpet (tack vare en öppen besiktningsklausul med möjlighet att avbryta köpet oavsett orsak). Möjligheterna att välja handlingsalternativ är bäst när felen upptäcks i rätt tid, det vill säga före tillträdet.

I det här fallet slapp familjen obehagliga och dyrköpta överraskningar som eventuellt inte visat sig förrän efter inflyttning.

BOE:s bildmaterial från utförd husbesiktning

Otätt borrhål för dricksvatten



Fuktfläck på grundläggning



Fuktmätaren visar på fukt



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.