

1 BOE:s referensfall - Husköparen valde hävning av husköpet



Fastigheten från 1800-talet, gammal charm med snickarglädje och kakelugnar allt var fint på ytan, men visade sig ha många allvarliga fel.

- Vi är tacksamma över att vi gjorde en egen besiktning, trots att säljaren hade utfört en egen besiktning.
- I mäklarens objektbeskrivning visades bara vackra bilder och planskiss.
- Hade vi inte gått på djupet med en byggnadsteknisk besiktning, fuktkontroll och mikrobiell skadekontroll samt MVOC-luftkontroll av material och innemiljön hade vi aldrig fått veta alla fel, säger fastighetsköparen Sara.

Husköparen valde hävning av fastighetsköpet eftersom husköparbesiktningen visad på avvikande standard och kontraktsbrott

Bakgrund

Huset som familjen budade på marknadsfördes som "snickarglädje och kakelugnar från början 1800-talet". Mäklarens och säljarens beskrivning av objektet utlovade att fastigheten hade visst renoveringsbehov men i övrigt i felfritt skick för övriga delar som även styrktes av säljarens besiktningsunderlag. Efter en intensiv budgivning som slutade en bra bit ovanför begärt pris, fick köparen 14 dagar på sig att utföra egen besiktning/undersökning.

Besiktning före köpets avslut

Enligt köpeavtal fick köparna inte påtala väsentliga fel som understeg 300 000 kronor vilket krävde en omfattande specialiserad besiktning som även innehöll mät- och provtagningsteknik. Vid köparnas besiktning av fastighet och huvudbyggnad upptäcktes väsentliga brister, fel och skador till en sammanlagd värderad kostnad om 1 500 000 kronor. Dessutom slogs det fast att säljaren inte informerat köparna om väsentliga uppgifter avseende begränsningar med fastighet och huvudbyggnadens nyttjande.

Upptäckta fel:

1. eldningsförbud med samtliga kakelugnar och skorstenar.
2. fukt och mögelproblem i golvbjälklag på entréplan.
3. samtliga yttertak krävde sanering och nya ytskikt av falsad plåt.
4. samtliga ytterfasader av trä krävde sanering och byte fasadpanel.
5. balkong med bjälklag av trä visade på fuktproblem och rötskador.

Resultat

Mot bakgrund av besiktningsunderlaget krävde köparna omgående hävning av fastighetsköpet, vilket till slut accepterades av säljaren, köparna undvek därmed skadeståndskrav. Köparna lyckades genom besiktningen visa på att väsentliga fel förelåg till kostnader över 300 000 kronor, men även att säljarsidan orsakat väsentligt kontraktsbrott, vilket ledde fram till hävningsrätt för köparnas räkning. Möjligheterna att välja handlingsalternativ är bäst när felen upptäcks i rätt tid, det vill säga före tillträdet.

2 BOE:s referensfall - Husköparen valde hävning av husköpet

BOE:s bildmaterial från utförd husbesiktning

Fukt och mögel i golvbjälklag



Rötskadar fasadpanel



Fukt- och mögelskada takbjälklag



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/hävning eller prisförhandla.