

År 2011



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Dolda felförsäkringen betalade ersättning för bevisade dolda fel

Dolda felförsäkringen betalade ersättning!

Exempel på hur det kan gå när normalt bevandrade fastighetsköpare köper ett hus för första gången.

Twisten med säljaren och mot tecknad försäkringsprodukt för dolda fel/skador, fick efter fyra år slutligen en lösning!

Kort efter tillträdet beslutade vi att parkettgolvet skulle bytas ut. Under rivning av befintligt golv av fackman noterade denne att betongplattan på mark visade på tydliga sprickor i grundläggningen av detta nyinköpta hus.

Sprickorna krävde utredning som visade på att vi hade köpt ett hus med grundläggning med dolda svagheter/fel. Uppgifterna från säljaren och besiktningsman att detta handlar om en betongplatta på mark stämde inte. Istället handlade det om ihåliga betongkassetter med ett övre cementlager som fungerade som golv. Inne i de oventilerade kassetterna konstaterades fuktighet och trämaterial med påväxt av mögel.

Även om att husgrunden felaktigt salufördes som platta på mark med helt andra riskbedömningar än vad som är behäftat med platta på mark gav en kontakt med säljaren och säljarens försäkringsbolag gav ingen positiv respons. Enligt deras resonemang skulle man som köpare ha förstått den uppkomna situationen! Därmed startade en mycket otrygg tillvaro som pågick under fyra år – det gick inte en dag utan att vi pratade om hur problemen skulle kunna negativt påverka både hälsan och ekonomin.

Så här i efterhand kan vi inte nog uppskatta de juridiska och byggnadstekniska kvalificerade tjänsterna som B.O.E. Fastighetskonsult har, vilka tjänster faktiskt räddade oss ur en mardrömsfälla som man inte önskar att någon ska hamna i. 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 svagheter och fel i husgrunden.

Slutresultat: Köparna fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlidade särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster och med domstolens hjälp lyckades köparna få säljarna att ge med sig med att ersätta köparna genom att betala pengar tillbaka.

B.O.E. Fastighetskonsults tjänster

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

Vilken situation har du, kräva ersättning ?

Steg 1 – B.O.E. Fastighetskonsult anlitas efter tillträdesdagen

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första besiktningsdag kunde det konstateras att grundläggningen inte var en platta på mark. Inne i grundläggningens hålrum fluktuerade fuktnivåer beroende på skillnader yttertemperaturen.

Inne i de fuktiga hålrummen fanns isolering och trämaterial som hade skadats av fukt. Olika provtagningar med materialprov samt DNA-analyser utfördes här konstateras mögel.

Vidare utredningar krävdes under olika år för att bringa klarhet i grundläggningen fuktproblem. Vi fick gräva upp utvändigt i mark, öppna upp hål i golv genom sågning och bilning i golv även öppna hål i väggar på in och utsida. Grundläggningens kassetter var inte avsedda att ligga direkt på mark och utan isolering/fuktskydd mot mark.

I samband med detta så började även kostnader att bli betydande som vi inte hade räknat med.

Det är svårt att beskriva hela händelseförloppet i detalj men i dag med våra nya erfarenheter skulle vi aldrig köpa ett småhus utan att anlita B.O.E. Fastighetskonsult för särskild Jordabalksbesiktning. Vi har nu förstått att vi hade då kunnat undvika en ekonomiskt otrygg tillvaro under mer än fyra år. Det är lätt att hamna fel med ett köp och det är många kunskapsområden som krävs erfarenhet av varför man alltid skall uppfylla sin hela undersökningsplikt i alla lägen genom anlitan av sakkunnig.

Juridiskt perspektiv

B.O.E. Fastighetskonsult kunde herefter successivt såga, bila och gräva fram bevisen som juridiskt räddade familjen från det som hotade deras ekonomi och hälsa.

Efter bedömning, besiktning, utredning av huvudbyggnaden samt genomgång av samtliga handlingar kan B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att fastigheten i flera avseenden hade väsentliga dolda svagheter och fel som säljarna fullt ut skall svara för.

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 allvarligt avvika från förväntad standard i flera avseenden.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren hade inte uppgivit vilken typ av grundläggning som förelåg i objektbeskrivningen. Vid köparnas besiktiga informerar säljaren att det är en betongplatta på mark. Inget allvarligt framkommer eller noteras i besiktningsprotokollet i samband med överlåtelsebesiktningen.

Affären bygger således på köparens egna utförda besiktning med egen anlita besiktningsman. I och med att köpehandlingarna undertecknas är avtalet bindande enligt Avtalslagen, där man har att beakta att bindande avtal faktiskt är till för att följas. Säljaren intygar genom uppgifter i frågelistan att man inte känner till något negativt med fastigheten som köparna bör upplysas om. Denna handling utgjorde bilaga till köpeavtalet. Utan att informera köparen tecknar säljaren en dolda fel försäkring med köparens delfinansierade besiktningsprotokoll som grund.

Steg 2 – köparen framställer krav till säljaren

Efter att B.O.E. Fastighetskonsult slutfört den juridiska och byggnadstekniska bedömningen ville köparna få upprättelse och gå vidare med ekonomiskt krav mot säljaren.

B.O.E. Fastighetskonsult utformar reklamationsunderlag som tillställdes säljaren samt ekonomiskt riktat krav. Enligt B.O.E. Fastighetskonsults utredning och i kravbeskrivningen pekar B.O.E. Fastighetskonsult på att det uppstått ett missförhållande mellan huvudbyggnadens förväntade skick i förhållande till betalt pris vid tidpunkten för köpet. Försäkringsbolaget för dolda felförsäkringen går in som motpartsombud som omgående utför egen utredning av påstådda dolda svagheter och fel.

Steg 3 – säljarens svar på krav

Inom viss tid erhåller B.O.E. Fastighetskonsult skriftligt meddelande från det ombud som försäkringsbolaget engagerat med beskedet att man avvisar köparnas krav mot bakgrund att köparna brustit i sin undersökningsplikt och att några fel eller skador inte förelåg som påstås föreligga.

Det säljarens försäkringsbolag menade via ombud var att fastigheten sålts i det skick den var i vid köpetillfället. Hade köparna uppfyllt hela sin undersökningsplikt så hade man kunnat upptäcka påstådda dolda svagheter och fel. Av dessa anledningar så meddelade säljaren att det faktiskt var köparna som här brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalken.

Oavsett detta så hade köparna inte att räkna med annat eftersom fastigheten sålts i befintligt skick och grundläggningen var rätt utformad enligt tidpunkten för utförandet.

Steg 4 – 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 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 bestriider denna tolkning eftersom felet bedömdes vara s.k. svagheter och fel placerad inom köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken.

Köparna tvingar säljaren till uppgörelse vid Tingsrättens huvudförhandling!

År 2011, ca: mer än 4 år efter inflyttning, fick denna otäcka mardrömsresande husaffären sin upplösning. Vid huvudförhandlingen i Tingsrättens lokaler leder Tingsrättens ordförande en diskussion med köparnas och säljarnas advokater som språkrör. Efter några turer kunde parterna enas och köparna fick igenom sitt miljonkrav.

Det krävdes mycket omfattande förberedelser där B.O.E. Fastighetskonsult genom Peter Ornsäter efter fyra års utredning redovisade samtliga fel och skador på ett tydligt sätt genom PowerPoint system. På detta för utomstående lättfattliga sätt, kunde man för domstolen tydliggöra varför fastigheten på ett juridiskt och byggnadstekniskt sätt avvek från en förväntad standard enligt Jordabalkens regler.

Huvudförhandlingen slutade med förlikning då säljaren beslutade att inte gå vidare i processen. Trots att vi hade ett stort försäkringsbolag med enorma resurser mot oss fick vi gehör för vår argumentering.

Köparna är nöjda över uppgörelsen eftersom köparna kompenseras utifrån deras slutliga ekonomiska krav. Själva lidandet under 4 år får man se som en berikning av nya livserfarenheter.

Utan B.O.E. Fastighetskonsults bevismaterial och erfarenheter hade vi inte framgångsrikt klarat detta mycket svåra byggnadstekniska och juridiska fall.

Nu kan vi gå vidare med livet, tråkigheterna har lett till att huset säljs!

Så här i efterhand, fyra år efter köpeavtalets undertecknande och efter en avslutad påfrestande och skräckfylld mardrömsresa, känns det otroligt skönt att vi trots allt gick vidare med vårt fall för att få upprättelse.

Att lägga ner kravet mot säljaren under resans gång var aldrig för oss någon valmöjlighet. Det var därför oerhört viktigt för oss att vi så tidigt i processen lyckades få kontakt med B.O.E. Fastighetskonsult som gav oss stöd under hela resans gång. Utan detta stöd vet vi inte om vi hade klarat av hela processen. Att gå igenom en sådan här process alstrar mycket energi och oro, särskilt som man får höra av andra att det vanligtvis inte går att vinna denna typ av mål med fel i fastighet. Det går inte att nog betona hur viktigt det är att man får tag i professionell rådgivare med tunga erfarenheter av fall som vårt. Med B.O.E. Fastighetskonsult kände vi oss trygga under hela resans gång.

Nu i efterhand kan vi säga att vi är glada över att vi gick vidare med vår reklamation och tvingade säljarna att betala ersättning. Genom hjälp av B.O.E. Fastighetskonsult och förhandlingar i domstolen fick vi säljarna att ersätta oss ekonomiskt vilket ger en stark känsla av att rättvisa skipats.

När vi i framtiden skall köpa ett nytt hus, sker detta med öppna ögon

Vi anlitar naturligtvis B.O.E. Fastighetskonsult för utförande av särskild Jordabalksbesiktning, vilken tjänst verkligen går på djupet vad avser det juridiska och byggnadstekniska så att man undviker fallgropar som man vanligtvis riskerar att ramlade ned i.

Vi som numera erfarna fastighetsköpare rekommenderar

Kontakta B.O.E. Fastighetskonsult före ni skriver under köpehandling eller du gör upp ditt köp framförallt vid fastighetsaffär men även om det är en bostadsrätt du är intresserad av – då kan du vara lugn för att inte behöva ställas inför obehagliga överraskningar!

B.O.E's efterord/reflektion:

Om köparna hade anlitat B.O.E. Fastighetskonsult för utförande av kvalificerade juridiska och byggnadstekniska tjänster före bindande kontraktskrivningen, hade den här typen av situation undvikits.

Framförallt rekommenderar vi att tjänsten särskild Jordabalksbesiktning med konstruktionsutredning, samt avancerad fuktindikering av konstruktioner och fiberoptikundersökning används i samband med fastighetsköp.

Detta val leder vanligtvis till att köparen erhåller vetskap om vilka konstruktioner som finns samt kända problem med konstruktioner och material men även om fukt och mögelproblem föreligger.

Framkommer det fuktskador och mikrobiell påväxt inne i byggnadens konstruktioner föreligger klar risk med att själva bomiljön utgör hälsorisk.

När den här typen av fakta blir känt för köparna leder det vanligtvis till prissförhandling för åtgärds kostnader eller att köparna hoppar av affären genom återgångsbegäran.

När en köpare hamnar i tvistaktigt förhållande med säljare och där säljaren köpt en försäkring mot dolda fel känner vanligtvis en köpare en trygghet för framtiden om dolda fel skulle framkoma.

Köparna i det aktuella fallet fick stegvis klart för sig att i stället för att försäkringsbolaget tog hand med att objektivt utreda och reglera dolda fel intog man en inställning med vinklade grunder för att på så sätt finna grunder för avslag på ersättning.

Det var komplicerade situationer eftersom oavsett vad vi som köpare presenterade som bevis kom försäkringsbolaget med egen sakkunnig och ombud fram till nya grunder för att ge avslag på ersättningsanspråk. Efter två års tvistande mot denna försäkringsjätte kom det fram att försäkringsersättningen för säljarens ansvar var maximalt 750 000 kr vilket skulle täcka såväl eventuella ersättningar som kostnader för den pågående tvisten.

När man även börjar förstå att det på andra sidan sitter ett juridiskt ombud som företräder säljaren men även försäkringsjätten som betalar ombudet samt sakkunniga undrar man vems intressen ombudet skyddar.

Med säljarna tvingades vi in i en tvist som pågick i fyra år helt i onödan. Detta ärende hade man på ett tidigt stadium kunnat reda ut samt reglera till en mycket lägre kostnad för säljarsidan. Istället drog försäkringsbolaget och dess ombud ut på tiden så att huvudförhandlingen efter fyra långa år ledde till säljarnas stora egna kostnader, som gick långt utöver den ersättning som den dolda felförsäkringen tillhandahåller som maxbelopp.

I detta fall undrar man som fastighetsköpare varför försäkringsbolaget inte gör upp på ett tidigare stadium på ett klokt sätt när förutsättning föreligger.

B.O.E. Fastighetskonsults tjänster
Bedömning, Besiktning, Utredning

Hjälper köparna i ovanstående situationer

Peter Ornsäter

VÄGLEDNINGEN



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

Vilken situation har du, kräva ersättning?