

År 2012

Husägaren reklamerade fel med entreprenörens renoveringar av två våtrum



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Entreprenören monterade fuktskyddet i våtrummet på ett felaktigt sätt

Referensfall som visar på situation som faktiskt kan uppstå för en husägare där våtrummen renoverats av entreprenör.

Här slutar det slutligen lyckligt för privatkonsumenten när man anlitar sakkunnig med byggnadsteknisk och juridiska kunskaper.

De aktuella våtrummen visar sig efter kontrollbesiktning vara behäftad med allvarliga fel, genom felaktigheter med det monterade fuktskyddet på väggar samt att bakfall förelåg med golvet lutning mot golvbrunnen. Felen som kunde konstateras var likartade i båda våtrummen, renoveringen hade utförts av fackman som även var ansluten till branschorganisationen BKR, kvalitetsdokument hade utfärdats av fackmannen.

Privatkonsumenten tvingades att nyttja våtrummen med stor försiktighet för att undvika framtida läckageskador. Våtrummet kunde inte nyttjas utan risk för läckageskador. Privatkonsumenten krävde ekonomisk kompensation för två fackmässiga utförda våtrum av entreprenören genom ekonomiskt krav. Privatkonsumenten grundade det ekonomiska kravet på kostnader för avtalad fackmässig standard.

Privatkonsumenten rekommenderades att anmäla felet till försäkringsbolag vilka avvisade krav från husägaren, eftersom man bedömde att entreprenören orsakat felet och har ett garantiansvar (Konsumenttjänstlagens regler).

Förhållande: Privatkonsument, näringsidkare.

BOE's uppdragsgivare: Privatkonsument.

BOE's Juridisk bedömning: Fel i utförd tjänst förelåg, fel med monterat fuktskydd och bakfall avvek från förväntad fackmässig standard avseende lägsta förväntad standard.

Slutresultat: Privatkonsumenten fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlidade särskilt sakkunnig.

Med B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster lyckades privatkonsumenten tvinga entreprenören att betala pengar tillbaka för att gör om två våtrum samt kostnader genom domslut i Tingsrätten.

B.O.E. Fastighetskonsults tjänster
Bedömning, Besiktning, Utredning
hjälp köparen i denna typ av situation

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

Privatkonsumenten kontakter B.O.E. Fastighetskonsult med anledning av misstänkt fel med de två ombyggda våtrummen i huset. Privatkonsumenten hade genom egen syn noterat estetiskt fel med monterade väggplattor i samband med dennes undersökning.

B.O.E. Fastighetskonsult lokaliserade nya allvarliga dolda fel med fuktskyddet på väggar genom att med instrument mäta fuktskyddet på väggar, men även att bakfall förelåg med golvets lutning mot golvbrunn.

Mätresultatet visade på att det saknades 60-80% fuktskyddsmaterial på vissa ställen på väggarna med monterat fuktskydd.

Försiktighetsprincipen praktiseras när denna typ av dolda fel blir kända, rekommendationer är att omgående åtgärda felen för att undvika omfattande vattenskador/fuktskador samt utveckling av toxiskt mögel som kan påverka de boende med hälsopåverkan. Försäkringsbolagen ersätter i dag inte denna typ av fel med utförandet eftersom utförandet är direkt i strid med försäkringsbolagens försäkringsvillkor.

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första besiktningsdag kunde det konstateras fel med monterat fuktskydd på väggar samt att golv visade på bakfall i de två våtrummen. Golvbrunnar hade inte monterats enligt branschregler.

Åtgärdsplan tas fram så att ombyggnad kan ske, övriga delar av byggnadens konstruktioner hade inte drabbats av vattenskada, men privatkonsumenten kunde inte nyttja våtrummet såsom var tänkt förrän allt gjorts om på ett fackmässigt sätt och montering av fuktskydd utförts enligt en godkänd materialtillverkarens monteringsanvisningar.

Juridiskt perspektiv

Efter genomgång av samtliga handlingar kunde B.O.E. Fastighetskonsult initialt konstatera att köparen inte hade brustit i sin reklamationsplikt.

Entreprenören avvisade privatkonsumentens krav, eftersom inga skador förelåg.

Privatkonsumenten hade bevisbördan för att påtalat fel förelåg samt att felen var fel som entreprenören hade att svara för. Eftersom fackmannen var ansluten till BKR hade kvalitetsdokument utfärdats. I kvalitetsdokumentet intygar fackmannen att utförandet har utförts enligt materialtillverkarens monteringsanvisningar.

Privatkonsumenten hävde entreprenadavtalet, och krävde ekonomisk ersättning av entreprenadföretaget.

Entreprenadens genomförande

Privatkonsumenten väljer entreprenör efter inhämtande av offerter från marknaden. Arbetena startas och när väggplattor skall monteras uppmärksammar konsumenten plattsättaren på att väggplattorna tandar på väggar och golv. Plattsättaren försöker rätta till det hela med andrahandslösningar men konsumenten finner sig inte nöjd med detta resultat. Privatkonsumenten inser till slut att entreprenören inte kommer att klara av ett slutgodkännande varför privatkonsumenten meddelar entreprenören att avtalet hävs.

Entreprenören reagerar genom att skicka ekonomiskt krav via Kronofogdemyndigheten på hela entreprenadsumman trots att arbetena inte färdigställts. Privatkonsumenten bestred kravet från Kronofogdemyndigheten. Ärendet flyttades över för vidare handläggning av aktuell domstol.

Steg 2 – Privatkonsumenten framställer krav till entreprenören

Eftersom dolda fel upptäcktes med det monterade fuktskyddet samt bakfall på golv efter första reklamationen krävde köparen ekonomisk upprättelse. Privatkonsumenten valde att gå vidare med krav till entreprenörföretaget, trots entreprenörens avisande av privatkonsumentens ekonomiska krav genom anlitat juridiskt ombud.

B.O.E. Fastighetskonsults utredning visar slutligen på att det är ett missförhållande mellan avtalad standard och det verkliga skicket jämfört med vad en privatkonsument skall kunna förvänta sig av liknande tjänst och enligt avtalad standard.

Här hade det uppstått en felbalans för privatkonsumenten mellan avtalad standard och faktisk utförd standard, det verkliga skicket.

Steg 3 – Entreprenadföretagets svar på privatkonsumentens krav

Efter utförd utredning kunde bevis på de dolda felen styrkas vilket presenterades för entreprenören. Efter olika möten samt diskussioner meddelade entreprenören att man inte avsåg att rätta till de påstådda felen eftersom privatkonsumenten inte hade visat på att några fuktskador förelåg i våtrummen och bevisligen fungerade fuktskyddet. Bakfall tyckte inte entreprenören förelåg men kanske en svacka, vilket inte är bakfall och således inget fel. Golvbrunnar hade monterats riktigt.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

Eftersom entreprenören meddelat att man inte avsåg att åtgärda upptäckta dolda fel rekommenderas privatkonsumenten härfter att tillbakavisa entreprenören ekonomiska krav samt att även kräva ekonomisk ersättning av entreprenadföretaget.

B.O.E. Fastighetskonsults juridiska och byggnadstekniska (bevismaterial) kunde visa på att dolda fel förelåg med det monterade fuktskyddet på golv och väggar. Samt att golven var behäftade med bakfall och inte svacka. Golvbrunnar felmonterade.

Entreprenadföretaget ändrade inte sin inställning

Efter en orolig tid för privatkonsumenten som tidigare inte hade någon erfarenhet av liknande situationer var det en olustig situation, glädjen kom tillbaka efter privatkonsumentens framgång i domstolen och entreprenadföretaget tog sitt fulla ansvar med att betala tildömd ersättning till privatkonsumenten.

Med BOE's sakkunniga hjälp kunde privatkonsumenten tvinga entreprenadföretaget att kompensera privatkonsumenten ekonomiskt. Privatkonsumenten fick igenom sitt ekonomiska krav med hjälp av domstolen och entreprenadföretaget fick till slut betala så att balansen i affären återupprättades.

BOE's efterord/reflektion

Privatkonsumenten anlidade fackman/entreprenör för ombyggnationer/renoveringar av våtrum, konsumenten var noga med att uteslutande anlita en fackman som var ansluten till branschorganisationen BKR.

Vid arbetenas slututföranden skar det sig mellan privatkonsumenten och entreprenadföretaget och avtalet hävs till slut av privatkonsumenten.

I det här aktuella fallet slutade det hela på ett lyckligt och bra sätt för privatkonsumenten som faktiskt fick upprättelse i samtliga delar mot entreprenören, men det krävdes hjälp av domstolen som till slut tvingade entreprenadföretaget att fullgöra sitt ekonomiska ansvar enligt Konsumenttjänstlagen genom en dom.

Twistaktigt förhållande mellan parterna kunde här inte undvikas och allt tvingades att överlämnas till domstolens för avgörande med en dom i målet, vilket blev en dyrköpt erfarenhet för entreprenörens räkning eftersom domen vann laga kraft.

Det är alltid svårt att ge rekommendationer hur en privatkonsument skall agera för att undvika problem i samband med entreprenaden, ett bra råd är att anlita juridisk och byggnadsteknisk särskilt sakkunniga i samband med entreprenaden och utföra besiktningar.

På så sätt kan den sakkunnige alltid se till så att ni inte brister i er juridiska plikt eller i god tid hittar fel som i en sådan situation kan regleras i samband med pågående entreprenad. Men även vara behjälplig vid besiktningar och möten för att komma till olika lösningar med problem som alltid uppstår.

Oavsett ovanstående så inträffar det att privatkonsumenten före eller efter slutförd entreprenad upptäcker fel där entreprenören brustit i sin fackmässighet och felet betraktas såsom dolt samt att felet har orsakats i samband med felaktigt utfört arbete av fackmannen/entreprenör.

Det kan även visa sig att entreprenören utfört något i strid mot produktskadelagen förutom Konsumenttjänstlagens regler.

För privatkonsumenter som äger fastighet eller bostadsrätt, att tänka på

- Privatkonsument som skall köpa upp en entreprenad bör köpa en totalentreprenad.
- Entreprenören skall inneha en gällande och betald ansvar/entreprenadförsäkring under entreprenadtiden. Se även till att vid krav på färdigställande skydd att en sådan typ av försäkring är tecknad samt betald.
- Var noga med att meddela entreprenören skriftliga reklamationer när fel upptäcks, se även till att felpunkter noteras vid eventuell besiktning.
- Privatkonsumenten bör ha i åtanke att vid en framtida försäljning av bostadsrätten eller fastigheten ansvarar konsumenten såsom säljare för skicket i tio år (Jordabalken) för fastighet och två år (köplagen) för bostadsrätt. Fel med monterat fuktskydd i våtrummet är exempel på dolt fel som en säljare normalt har ansvaret för under sin ansvarstid, efter försäljningen, även om fackman har orsakat felet.

Peter Ornsäter

BOE'S TJÄNSTER VÄGLEDER PRIVATKONSUMENTEN!



B.O.E. Fastighetskonsult

I förebyggande syfte för en trygg affär och 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, fel i entreprenaden? Ersättning för dolda fel ?

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