

År 2012



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Att upptäcka fel med våtrumets fuktskydd efter köpet i BRF-lägenhet

Köparen upptäckte fel med fuktskyddet bakom kakel och klinkerplattor på väggar/golv i våtrummet

Referensfall som visar på situation som faktiskt kan uppstå för bostadsrättsköpare där våtrummet renoverats av säljaren.

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

Den aktuella lägenhetens våtrum visar sig efter tillträdet vara behäftad med väsentliga dolda fel, genom felaktigheter med det monterade fuktskyddet på golv och väggar.

Köparen tvingades att åtgärda felen för att undvika framtida läckageskador. Våtrummet kunde inte nyttjas utan risk för läckageskador. Köparen krävde ekonomisk kompensation för ett nytt våtrum av säljaren genom återkrav del av köpeskilling. Ekonomiska kravet grundade sig på kostnader för ett likvärdigt våtrum.

Köparen rekommenderades att anmäla felet till föreningen och försäkringsbolag vilka avvisade krav från köparen, eftersom man bedömde att säljarna orsakat felet som köparen tagit över ansvaret för enligt stadgarna (medlemmens ansvar).

Föreningens egendom

Skador hade inte uppstått på föreningens egendom, byggnadens grundkonstruktion som föreningen äger.

Objekt: Överlåtelse av nyttjanderätt till lägenhetsyta i BRF.

Köpare: Privatkonsument.

B.O.E's Juridisk bedömning: Köparen hade inte brustit i sin undersökningsplikt, dolt fel i varan (lägh), marknadsföringens uppgifter i samband med försäljningen var felaktig.

Slutresultat: Säljarna tvingades genom domslut ersätta köparen fullt ut för samtliga kostnader. Köparen fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlidade särskilt sakkunnig.

Med B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster lyckades köparen tvinga säljarna att betala pengar tillbaka för köparens samtliga kostnader genom domslut i Tingsrätten.

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

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Tidningsannons med uppgifter leder till köparens intresse. På visningsdagen erhålls en objektbeskrivning.

Fastighetsmäklaren upplyser om köparens undersökningsplikt.

Köparen bestämmer sig och kort därefter får köparen reda på att man vunnit budgivningen, relativt omgående genomförs kontraktskrivningen och handpenning betalas samt att affären därefter slutförs i sin helhet.

Affären bygger således på säljarens marknadsföringsuppgifter som i sig skapar en förväntan för köparen på lägenhetens skick, men även köparens egen lekmanundersökning. Undersökningen var tillräckligt för att köparen hade uppfyllt sin undersökningsplikt. I och med att köpehandlingarna undertecknas är avtalet bindande enligt avtalslagen med uppgifter och bindande avtal är till för att följas.

Steg 2 – köparen framställer krav till säljaren

Eftersom dolda fel upptäcktes efter tillträdesdagen krävde köparen upprättelse med att gå vidare med krav till säljaren, trots föreningens, försäkringsbolag och säljarnas första avvisande av köparens krav.

B.O.E. Fastighetskonsults utredning visar slutligen på att det är ett missförhållande mellan bostadens verkliga skick jämfört med vad som vid säljtidpunkten av säljaren uppgetts. Men även vad köparen genom visning kunde uppfatta och få intryck av lägenheten, här hade det uppstått en felbalans för köparen mellan lägenhetens förväntade och verkliga skick.

Steg 3 – säljarens svar på köparens krav

Efter utförd utredning kunde bevis på de dolda felen styrkas vilket presenterades för säljaren. Efter olika möten samt diskussioner meddelade säljarna att man inte avsåg att rätta till de påstådda felen eftersom köparen inte hade visat på att några fukt-skador förelåg i våtrummet.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

Eftersom säljarna meddelat att man avsåg att inte åtgärda upptäckta dolda fel rekommenderas köparen härfter att även kräva ekonomisk ersättning.

B.O.E. Fastighetskonsults juridiska och byggnadstekniska (bevismaterial) kunde visa på att dolda fel förelåg med det monterade fuktskyddet på golv och väggar.

Säljaren ändrade inte sin inställning

Efter en orolig tid för köparen som tidigare inte hade någon erfarenhet av liknande situationer var det av naturliga skäl en äventyrsresa i en skräckvärld, och en hel del frågeställningar som uppstod under denna tid.

Med BOE's sakkunniga hjälp kunde köparen tvinga säljarna att betala köparen för dennes samtliga kostnader i ärendet samt kostnader för att åtgärda våtrummet. Köparen fick igenom sitt ekonomiska krav med hjälp av domstolen och säljarna fick till slut betala så att balansen i affären återupprättades.

Steg 1 – B.O.E. Fastighetskonsult anlitas efter köparens tillträdesdag

Köparen kontaktar B.O.E. Fastighetskonsult efter köpet med anledning av misstänkt fel med våtrummet i lägenheten. Köparen hade genom egen fackman noterat misstänkt fel i samband med dennes undersökning.

B.O.E. Fastighetskonsult lokaliserade det dolda felet med fuktskyddet på golv och väggar genom att med instrument mäta fuktskyddet på golv och vägg.

Mätresultatet visade på att det saknades 90% fuktskyddsmaterial på vissa ställen på golv och vägg.

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.

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första besiktningsdag kunde det konstateras fel med röranslutning, fel med fuktskydd på väggar och golv i våtrummet, golvets fallutning mot golvbrunnen mättes, mätningen kunde konstatera på att bakfall förelåg.

Felen anmäls till föreningen samt säljarens försäkringsbolag. Föreningen avvisar ansvar även försäkringsbolaget avvisar köparens krav.

Utifrån aktuell situation tas åtgärdsplan fram så att återbyggnad kan ske, övriga delar av lägenheten hade turligt nog inte drabbats av vattenskada, men köparen kunde inte nyttja våtrummet förrän allt gjorts om på ett fackmässigt sätt och montering utförts enligt en godkänd materialtillverkares monteringsanvisningar.

Juridiskt perspektiv

Efter genomgång av samtliga handlingar kunde B.O.E. Fastighetskonsult initialt konstatera att köparen inte har brustit i sin undersökningsplikt enligt köplagen.

Partiell del av lägenheten gick inte att nyttja för avsett ändamål.

Säljaren avvisade köparens krav, eftersom inga skador förelåg.

Köparen hade värderat lägenhetens skick efter säljarens marknadsföringsuppgifter och den egna undersökningen av lägenheten.

Köparen ville inte begära hävning av köpet, utan valde här att stå fast vid köpet.

B.O.E's efterord/reflektion

Köpare av nyttjanderätt till en bestämd lägenhetsyta i en BRF i samband med överlåtelse är utsatt på så sätt att det vanligtvis är tidsnöd i samband med köpet.

Direkt efter visningen sätter vanligtvis budgivningen i gång desto större intresse för objektet blir avgörande hur hård budgivningen blir.

I det här aktuella fallet slutade det hela på ett lyckligt och bra sätt för köparen som faktiskt fick upprättelse i samtliga delar mot säljarna, med det krävdes hjälp av domstolen som till slut tvingade säljaren att fullgöra sitt ekonomiska ansvar enligt Köplagen.

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 säljarens räkning.

Det är alltid svår att ge rekommendationer hur en köparen skall agera för att undvika problem i samband med affären, ett bra råd är att anlita juridisk och byggnadsteknisk särskilt sakkunniga i samband med affären och före bindande avtal.

På så sätt kan den sakkunnige alltid se till så att ni inte brister i er undersökningsplikt eller hitta fel som i en sådan situation kan regleras i samband med affärsavslutet. Men även vara behjälplig med tolkning av köpeavtalet.

Oavsett ovanstående så inträffar det att köparen före tillträdesdagen upptäcker fel där köparen inte har brustit i sin undersökningsplikt och felet betraktas såsom dolt samt att felet har orsakats i samband med felaktigt utfört underhåll av säljaren.

Det kan även visa sig att säljaren utfört något i strid mot föreningens stadgar och bestämmelser samt att säljarens marknadsföringsuppgifter är felaktiga.

Återigen, det är alltid du som köpare av lös egendom som måste se till så att du som köpare inte brister i din undersökningsplikt, det är du som har hela skyldigheten att uppfylla din undersökningsplikt och agera enligt köplagen.

För bostadsrättsköpare att tänka på

- Köpare av bostadsrätt måste beakta att säljarens ansvar för dolda fel preskriberas två år efter köparens avtalade tillträdesdag.
- För köpare av bostadsrätt gäller det att underhållsundersöka lägenhetens skick och finna dolda fel före tvåårsgränsen (säljarens ansvarstid) och inte efter tvåårsgränsen.
- Bostadsrättsköpare ärver så att säga säljarens utförda dolda fel, vid egen försäljning ansvarar köparens i två år för ärvda dolda fel som upptäcks inom tvåårsgränsen.
- Köparen kan här vid egen försäljning drabbas av ekonomiskt krav från sin köpare vid upptäckt av dolda fel inom tvåårsgränsen, eftersom köparen i samband vid sin försäljning ger en ny tvåårig ansvarstid för lägenhetens skick även för s.k. ärvda dolda fel.

Peter Ornsäter

BOE'S TJÄNSTER VÄGLEDER BOSTADSRÄTTSKÖPAREN!



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, 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