

År 2013



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

BOE Fastighetskonsult

Dolda fel i ny tillbyggnad enligt bygglov

Dolda fel i om och tillbyggt hus enligt bygglov!

Upptäckt fel: Kort tid efter tillträdet upptäcktes vid hemkomst vatten-samling på källargolvet i den nybyggda delen, med utrymme sovrum samt våtrumsavdelning. Vi började med att anlita en fackman på byggnader som kunde notera att vatten kom in utifrån men frågan hur, kvarstod, förmodligen var utvändigt fuktskydd och dränering felutfört.

Att gå vidare med ärendet: Vi bestämde oss efter att vi läst på med information på nätet om dolda fel, att vi nu måste styrka samt reklamera dolda fel till säljaren, dessutom hade säljarna en försäkring tecknad mot dolda fel. För att få hjälp med all hantering mot säljaren samt försäkringsbolag bestämde vi oss för att anlita en professionell oberoende besiktningsman med specialisering på byggnadstekniska och juridiska tjänster.

Efter anlitan av oberoende besiktningsman: Inledning av skadeutredning av de utförda konstruktionerna i tillbyggnad med källare, platta på mark, våtrum, dräneringssystem krävdes utföras med förstörande ingrepp. Utredning visade på att vi hade köpt ett hus med nybyggd grundläggning, dränering, våtrum med dolda svagheter, fel och skador.

Vi hade även omfattande mögelproblem i inomhusmiljön som visade att inomhusmiljön var mögelkontaminerad. Källardelen fick skärmas av samt att speciella saneringsfläktar monterades för att förhindra spridning av toxiner från mögel som hade utvecklats inne i väggar i den nybyggda källaren med sovrum och våtrum till övrig inomhusmiljö.

Bedömda åtgärds-kostnader: Prislisten hamnade på 1,4 miljoner för att rätta till brister, fel och skador, trots att vi redan betalt för allt som var nybyggt år 2005 och byggt enligt bygglovs krav enligt säljaren.

Fel med säljarens marknadsföringsuppgifter: Var att allt utförts enligt bygglov samt byggregler, stämde inte. Istället handlade det om allvarliga dolda byggfel som omgående krävde åtgärder.

kontakt med säljaren: Gav ingen positiv respons. Enligt deras resonemang hade man byggt med fackmän och uppfyllt bygglovs krav varför säljaren inte tog på sig något ansvar.

Kontakt med BOE: Så här i efterhand kan vi inte nog uppskatta BOE:s oberoende byggnadstekniska och juridiska tjänster som BOE Fastighetskonsult marknadsför på hemsidan. På ett tidigt stadium klargjorde BOE våra möjligheter som faktiskt räddade oss ur en komplicerad situation.

Vi behövde inte gå till domstol för att få rättsida på våra problem. BOE:s omfattande bevisfakta ledde till en tidig uppgörelse med säljaren samt försäkringsbolag.

Vi rekommenderar varmt de högkvalitativa tjänsterna från detta företag.

BOE Fastighetskonsults tjänster

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

Steg 1 – BOE Fastighetskonsult anlitas efter tillträdesdagen

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid BOE Fastighetskonsults första besiktningsdag kunde det konstateras att den tillbyggda grundläggningen var fel i utförande med anslutning mot befintlig grundkonstruktion. Schaktbotten svämmade över och otätheter i ny grundkonstruktion ledde till att fritt vatten tog sig in till innemiljön och orsakade fukt och mögelskador, dräneringsfunktion saknades.

Inne i de fuktiga påreglade konstruktionerna fanns isolering och trämaterial som hade skadats av fukt. Olika provtagningar med materialprov utfördes och toxiner från mögel samt kemiska emissioner kunde konstateras.

Vidare utredningar krävdes vid olika tillfällen för att bringa klarhet i grundläggningen fuktproblem. Vi fick gräva upp utvändigt i mark, öppna upp hål i väggar, riva en del väggmaterial genom sågning och bilning. Hål i den nya betongplattan dolt inne i schakt kunde noteras där fritt vatten kunde ta sig in när schaktbotten svämmade över i och med att dräneringsledningarna saknade funktion. Våtrummet fuktskydd var fel och hade börjat släppa igenom fukt och mögel växte inne i väggar med gipsskivor.

I samband med detta så började även kostnader att bli betydande som vi inte hade räknat med i och med köpet av ett om och tillbyggt hus år 2005, allt var i stort sett nytt.

Det är svårt att beskriva hela händelseförloppet i detalj eftersom det händer så mycket runt omkring, men i dag med våra nya erfarenheter skulle vi aldrig köpa ett småhus utan att anlita BOE:s oberoende besiktningstjänster som en försäkring för ett tryggt husköp.

Vi har nu förstått att det är lätt att hamna fel med ett husköp och det är många kunskapsområden som krävs erfarenhet av varför man alltid skall uppfylla sin hela undersökningsplikt i alla lägen genom anlitan av oberoende besiktningsman.

Juridiskt perspektiv

BOE Fastighetskonsult oberoende tjänster kändes tryggt och började med en distanstjänst för initial bedömning av just köparnas möjligheter med aktuell situation. Därefter kunde BOE successivt såga, bila och gräva fram bevisen som juridiskt räddade familjen från det som hotade deras ekonomi och hälsa.

Efter BOE:s distansbedömning utfördes besiktning samt skadeutredning av huvudbyggnaden. Efter genomgång av samtliga handlingar kunde BOE på ett tidigt stadium klargöra våra möjligheter genom att kunna konstatera att fastigheten i flera avseenden hade väsentliga dolda svagheter, fel och skador som säljarna skall svara för.

BOE:s distansbedömning redovisade initialt att köparna hade uppfyllt sin undersökningsplikt, upptäckta fel var att betrakta såsom dolda som en köpare inte hade att förvänta sig.

I och med att BOE Fastighetskonsult bedömt felen såsom dolda och inte varit möjliga att upptäcka för en normalt erfaren bevandrad köpare, led fastigheten här av allvarliga avvikande konkreta samt abstrakta fel från förväntad standard i flera avseenden.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren hade uppgivit vilken typ av tillbyggnad 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 säljarens utförda överlåtelsebesiktningen.

Affären bygger således på köparens egna utförda undersökningar samt säljarens besiktning med anlitad besiktningsman. 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, där det även fanns uppgift om att tillbyggnad utfördes år 2005 enligt bygglov.

Steg 1 – BOE:s distansbedömning

Distansbedömningen redogjorde på ett tidigt stadium om våra möjligheter att gå vidare med ärendet och ställa ekonomiskt krav mot fastighetssäljaren.

Steg 2 – BOE:s reklamation

Efter att BOE Fastighetskonsult slutfört den utredning med vidare bedömningen ville köparna få upprättelse och gå vidare med ekonomiskt krav mot säljaren.

BOE Fastighetskonsult utformar reklamationsunderlag som tillställdes säljaren samt ekonomiskt riktat krav. Enligt BOE Fastighetskonsults utredning och i kravbeskrivningen pekar BOE 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 de påstådda dolda svagheter och fel samt skador som hade styrkts av BOE med bevisfakta.

Steg 3 – säljarens svar på köparens krav

Inom viss tid erhåller BOE Fastighetskonsult skriftligt meddelande från det ombud som försäkringsbolaget engagerat med beskedet att för stunden kunde inget belopp vitsorda. Köparna bedömdes i vissa delar brustit i sin undersökningsplikt.

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.

Steg 4 – BOE:s rekommendation

BOE Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen att juridiskt gå vidare eftersom bedömningen var trots allt att köparna undersökt fastigheten och köparen hade inte brustit i sin undersökningsplikt. Tvärtom så hade köparen i detta fall uppfyllt hela sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler och krav som faktiskt ställs på en fastighetsköpare.

Säljarnas försäkringsbolag med dolda felförsäkring meddelar genom ombud att man bestri-der denna tolkning eftersom felen bedömdes vara s.k. svagheter och fel placerad inom köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken.

Det förelåg här akuta allvarliga fel med husets felaktiga grundläggning, dräneringssystem, våtrum etc. men även utveckling av toxiskt mögel samt mögelkontaminerad inommiljö, detta hade man som köpare inte att förvänta sig eller att räkna med i samband med köp av en fastighet med permanent nybyggd standard.

Köparna tvingar säljaren till uppgörelse

Med BOE:s omfattande bevisfakta lyckades vi på ett tidigt stadium få ersättning för våra krav. Vi behövde inte gå till domstol för att få rätt, denna otäcka mardrömsresande husaffären fick sin upplösning i och med att säljarens försäkringsbolag och säljaren till slut gick på BOE:s oberoende skadeutredning och ersatte oss.

Det krävdes mycket omfattande förberedelser där BOE Fastighetskonsult genom Peter Ornsäter utredning redovisade samtliga fel och skador på ett tydligt sätt genom platsbesök med försäkringsbolagets sakkunniga konsult. Platsbesöket samt bevisfakta kunde tydliggöra varför fastigheten på ett juridiskt och byggnadstekniskt sätt avvek från en förväntad standard enligt Jordabalkens regler.

Vidare förhandling slutade med att försäkringsbolaget ersatte maxersättning enligt försäkringsvillkor och fastighetssäljaren fick skjuta till resterande eftersom köparnas krav översteg försäkringsbolagets maxersättning. Det kändes tryggt för oss som köpare som trots att vi hade ett stort försäkringsbolag med enorma resurser mot oss fick vi gehör för vår argumentering genom BOE.

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

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

Nu kan vi gå vidare med livet!

Så här i efterhand, 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 BOE 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 BOE 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 BOE Fastighetskonsult och förhandlingar mot försäkringsbolag 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 BOE Fastighetskonsult för utförande av oberoende besiktningstjänst som 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 BOE 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 – vilket är ett tryggt sätt för en bra husaffär!

BOE:s efterord/reflektion:

Om köparna hade anlitat BOE Fastighetskonsult oberoende besiktning för utförande av kvalificerade juridiska och byggnadstekniska tjänster före bindande kontraktskrivningen, hade den här typen av situation undvikits

Framförallt rekommenderar vi, att tjänsten oberoende besiktning med skadeutredning, samt avancerad fuktindikering av konstruktioner och fiberoptikundersökning används i samband med fastighetsköp. Fastighetsköparen erhåller även här kontroll på sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler.

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 samt om inomhusmiljön lider av dold mögelkontaminering.

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

När den här typen av fakta blir känt för köparna i samband med köp leder det vanligtvis till prissförhandling för åtgärdskostnader eller att köparna hoppar av affären genom återgångsbegäran.

Försäkringsprodukten dolda fel, ska vanligtvis ge fastighetsköpare och säljare en trygghet i framtiden om dolda fel skulle visa sig, men många köpare hamnar här i en falsk trygghet eftersom köpare inte informeras av handläggande mäklare vilken rättspåverkan uppgifter i ett besiktningsutlåtande med risknoteringar får på köparens undersökningsplikt och hur felreglerna i Jordabalken påverkas mellan köpare och säljare.

Enligt ändrad fastighetsmäklarlag Juli 2011, mäklaren har ett lagkrav avseende rådgivnings och upplysningsskyldighet att informera fastighetsköpare vid olika situationer om att inte bara uppfylla sin undersökningsplikt i vanlig mening, utan även utföra fördjupad undersökning när det av olika orsaker krävs en sådan undersökning för att köparen skall ha uppfyllt hela sin undersökningsplikt.

I det här aktuella fallet kom försäkringsbolaget, med egen sakkunnig med erfarenhet och ombud fram till att BOE:s bevisfakta samt skadeutredning på ett tidigt stadium styrkte att felen var byggnadstekniska dolda fel i juridisk mening, vilket gav stöd till försäkringsbolagets bedömning till utbetalning av maximalt ersättning i det enskilda fallet.

Köparnas slutliga ersättningsanspråk, var högre än försäkringsbolagets maxersättning som utbetalades för säljarens räkning. Eftersom det är säljaren som har tecknat försäkringsprodukten och har ansvaret för dolda fel så är försäkringsvillkoren något mellan säljaren och försäkringsbolaget, varför säljaren själv ficka betala resterande krav.

I detta fallet uppfyllde försäkringsbolaget försäkringsprodukt dolda fel, sin funktion där fastighetssäljarna slapp betala en hel del själva, samt att försäkringsbolaget i detta fallet genom egna anlitade sakkunniga med erfarenhet. Försäkringsbolaget ombesörjde all hantering för säljarnas räkning vilket i många fall är en trygghet för fastighetssäljare.

Medling mellan parterna ledde till en lösning på ett tidigt stadium, i och med att försäkringsbolaget för säljarens räkning anlitade på området sakkunniga konsulter med erfarenhet kunde man slutligen komma fram till en ekonomisk lösning för köparnas räkning. Fördel med medling mellan parter på ett tidigt stadium, är att man undviker segslitna rättsprocesser i domstol som vanligtvis ökar på kostnaderna för båda parter.

Peter Ornsäter

VÄGLEDNINGEN PÅ DISTANS



BOE Fastighetskonsult

I förebyggande syfte för en trygg bomiljö

Vi arbetar professionellt med oberoende byggnadstekniska och juridiska tjänster som rör fast och lös egendom.

Vi är våra klienter behjälpliga, före, under och efter affären

Vilken situation har du ?