

År 2009



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från säljarna fel med dräneringssystemet

Köpa fastighet som har dränerats på ett felaktigt sätt

Här har vi exempel på hur det kan gå när ovana fastighetsköpare, luras till en katastrof och dålig bostadsaffär.

Hitta huset med utfört underhåll, bara att flytta in!

Den aktuella fastigheten visar en tid efter inflyttning vara fukt- och mögel-skadad med utvecklande av toxiska ämnen att man riskerar hälsan genom att inte omgående utföra åtgärder för att kunna bo kvar.

De oförutsedda renoveringskostnaden blir ekonomiskt belastande som skall läggas ovanpå redan tidigare erlagd köpeskilling. Vi hade faktiskt köpt ett hus med nyrenoverade våtrum och utvändigt omdränerat och med nytt fuktskydd. Helt plötsligt hamnade vi i ett skräckscenario där det krävdes att allt vi redan har betalt för i helhet måste göras om och vi fick betala en gång till.

Informationen vi slutligen fick av B.O.E. Fastighetskonsult var att innerväggar och våtrum måste rivas, saneras och byggas upp på ett fackmässigt sätt, utvändigt fick allt grävas upp runt huset, lägga om dräneringsledningar, montera nytt fuktskydd på ett fackmässigt sätt.

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 flerårig ekonomisk otäck mardrömsfälla som man inte önskar att någon ska hamna i. B.O.E. Fastighetskonsult fick vi tack och lov kontakt med via deras hemsida.

Objekt: Fastighet byggt för permanent boende.

Köpare: Privatkonsumenter

B.O.E's juridiska bedömning: Köparna hade inte brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler. Fastigheten avvek från förväntad standard, felen var dolda fel som säljaren har hela ansvaret för.

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 erfaren processförare och 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, pengar tillbaka ?

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

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första besiktningsdag kunde det konstateras mögellukt vid inträde i huvudbyggnaden, efter provtagning kunde även toxiska ämnen konstateras.

Renoverade golv och väggar visade på avvikande byggnadstekniska dolda fel.

Säljarens utförda och monterade dräneringssystem runt byggnaden visade på allvarliga fel och brister.

De nya helkaklade våtrummen med konstruktion var uppbyggt på ett fukttekniskt felaktigt sätt vilket lett till utveckling av fuktskador och omfattande mikrobiella och kemiska ohälsosamma ämnen.

Situationen försvåras av att toxiska ämnen hade spridit sig in till bomiljön och att de boende utvecklat medicinsk negativa symtom.

I och med att mikrobiella och kemiska ämnen fanns inne i bomiljön krävdes omgående sanering/åtgärder. När dessa toxiska ämnen får kontakt med inomhusluften blir bomiljön direkt medicinskt negativ att vistas i, d v s hälsofarlig.

Omgående nödvändig sanering förelåg i avseende med att få bort mögelpåväxt och kontaminerat material. Av den orsaken kan man säga att sanerings arbetena inte gick att vänta med, utan att ta i för mycket.

Det svåra var att förklara hela den komplicerade juridiska och byggnadstekniska situationen för familjen vad som krävdes för att få fram bevis samt vilka olika möjliga lösningar för att få rätsida på den för stunden katastrofala situationen.

B.O.E. Fastighetskonsult fick fria händer och kunde herefter gräva och såga fram bevisen som juridiskt räddade familjen från den ekonomiska otäcka mardrömmen.

Juridiskt perspektiv

Efter bedömning, besiktning, utredning av huvudbyggnaden olika konstruktioner samt genomgång av samtliga handlingar kan B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att fastigheten avvek från förväntad standard och felen var att betrakta såsom dolda fel som säljarna fullt ut skall svara för.

Köparna hade uppfyllt hela sin undersökningsplikt enligt Jordabalken regler och felen var att betrakta såsom dolda fel. Även svek förelåg från säljarens sida.

I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt felen såsom dolda och inte varit möjligt för köparna att upptäcka enligt Jordabalkens regler vid en undersökning, bedömdes fastigheten avvika från en förväntad standard i fler avseenden än ett i detta fall.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren upplyser köparna att besiktiga huset, vilket utfördes och inga allvarliga fel noterades, och köpet drevs därefter igenom.

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 är till för att följas.

Steg 2 – köparen framställer krav till säljaren

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

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 och att felen var dolda fel enligt Jordabalkens regler.

Steg 3 – säljarens svar på krav

Inom tio dagar från framställd reklamation med utredningsmaterial kommer besked från säljarna att man vill utföra egen utredning. Efter att denna har utförts meddelar säljarens ombud att säljaren avvisar köparnas krav mot bakgrund att köparen brustit i sin undersökningsplikt.

Vad avsåg påstådda fel med dräneringssystemet runt huvudbyggnaden så var detta fackmässigt utfört men felet var upptäckbart.

Det man menade var att hade köparna uppfyllt hela sin undersökningsplikt på ett mer grundligt sätt så hade man som köpare kunnat upptäcka felen.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen att gå vidare eftersom bedömningen var trots allt att köparna undersökt fastigheten genom besiktning och genom denna undersökning hade köparen enligt Jordabalken inte brustit i sin undersökningsplikt.

Säljarnas påstående bedömdes inte vara juridiskt relevant eftersom felen bedömdes vara s.k. dolda fel och var placerad utanför köparens undersökningsplikt men även svikligt beteende ansågs föreligga av säljarsidan enligt Jordabalkens regler i denna fastighets affär

Det förelåg även mycket allvarligt fel med utveckling av toxiska ämnen från mögelsvampar som faktiskt redan hade påverkat de boende på ett medicinskt negativt sätt. Detta hade man som köpare inte att räkna med eftersom ingen annan information fanns vid affärsslutet eller gick att upptäcka vid besiktningen.

Köparna tvingar säljarna till en förlikningsuppgörelse efter 30 månader

I slutet av 2009, efter 2,5 år, fick den tilltrasslade husaffären sin upplösning. Efter fem timmars "förberedande samtal" i Tingsrätten, med egen erfaren processförare som språkrör och en domare som ordförande, var vad som krävdes för att tvinga säljarna med ombud att betala tillbaka pengar genom dom.

Vår erfarne advokat fick anstränga sig hårt för att, med stöd av B.O.E's grundliga utredningsmaterial, göra vår röst hörd. Till slut vann vi gehör och fick medhåll i juridisk mening, från ena stunden till den andra så löste det sig, vi kände det som att äntligen få vind i seglen efter 2,5 års väntan.

Så här i efterhand reflekteras man av att utan B.O.E. Fastighetskonsults viktiga framgrävda bevismaterial och ett ombud med mångårig erfarenhet hade vi förmodligen inte tagit oss igenom alla fallgröpar, som vi nu förstår att man kan hamna i vid en processgång. Vi har under denna tid även kunnat åtgärda allt på ett bra sätt och vi fick till slut pengar tillbaka genom hjälp från B.O.E. Fastighetskonsult.

Nu kan vi gå vidare

Så här i efterhand, några år efter köpeavtalets undertecknande och en mycket påfrestande period av konflikt, så var det definitivt värt med att vi gick vidare med ärendet.

Att lägga ned ärendet under resans gång var aldrig något alternativ för oss. Att gå igenom en sådan här process kräver mycket energi och oro, man lever under ovisshet där man även får höra av andra att det nästan är omöjligt att vinna dessa typer av mål. Med vårt ärende var det tur för oss att vi hela tiden hade B.O.E. Fastighetskonsult att luta oss emot när nya oros moln dök upp.

Nu i efterhand kan vi dock säga att vi är nöjda över att vi gick vidare med vår reklamation och genom B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade byggnadstekniska och juridiska tjänster tvingade säljarna att betala pengar tillbaka.

Annars hade vi inte kunnat släppa tanken på att säljarna kommit undan med att ha fått för mycket betalt för fastigheten. Domslutet om att säljarna tilldöms att ersätta oss ekonomiskt ger helt klart en känsla av att rättvisa skipats.

Vi rekommenderar andra husköpare

- Anlita B.O.E. Fastighetskonsult före köp av fastighet för att undvika problem.
- Ska ni besiktiga huset anlita B.O.E. Fastighetskonsults tjänster som uppfyller er undersökningsplikt enligt Jordabalken, en vanlig överlåtelsebesiktning uppfyller inte köparens undersökningsplikt.
- Upptäcker du som köpare skador/fel efter köpet anlita B.O.E. Fastighetskonsult så får ni byggnadsteknisk och juridisk trygg hantering genom hela processen.

Kontakta B.O.E. Fastighetskonsult innan du som köpare skriver under köpehandling eller du gör upp ditt köp – oavsett om det är en bostadsrätt eller en fastighet/hus 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 kontraktskrivningen så hade den tragiska situationen kunnat undvikas.

Säljare och köpare hade i en sådan situation då kunnat förhandla som jämbördiga parter.

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

hjälper köparna i denna typ av situation.

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, pengar tillbaka?