

År 2006



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från säljarna för äkta hussvamp i huset

Köpa fastighet med dold aktiv äkta hussvamp och fuktskadade golvbjälklag

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

Drömmen om livet på landet som blev en mardröm

Den aktuella fastigheten visar strax efter inflyttning vara fukt- och mögel-skadad samt utveckling av den aggressiva äkta hussvampen i sådan omfattning att man riskerar hälsan genom att inte omgående utföra åtgärder för att kunna bo kvar och rädda huset från att brytas ned.

De oförutsedda renoveringskostnaden blir ekonomiskt belastande som skall läggas ovanpå redan erlagd köpeskilling.

Att komma med flyttlast norr ifrån och hitta ett timrat rött hus med vita knutar och även få jobb inte så långt från Stockholm var som att befinna sig i ett konstant kärleksrus. Huset hade nyligen renoverats med nytt kök och utbytta golv med helt nya bjälklag och isolering, kan inte bli bättre, vilket flyt i livet tyckte vi som husköpare och flyttade in.

Drömmen sprack fullständigt i kras efter att ett kanelpulver återkommande visa sig vid golvet nya socklar, efter öppning av golvet i rum kunde omfattande äkta hussvampskroppar identifierats, hela golvbjälklaget var angripet, även kökets golvbjälklag var angripet. Kontakt togs med det egna försäkringsbolaget, där besked var kalla handen, ingen ersättning utges, nu uppstod fullständig känslomässig och ekonomisk katastrof. Vad gör man? Vem har ansvaret? Vem ska betala? Många känslor och frågor snurrade runt i huvudet, milt sagt, vid detta tillfälle.

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 treårig ekonomisk verklig 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 juridisk bedömning: Köparna hade inte brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler. Fastigheten avvek från förväntad standard. Svek från säljarsidan förelåg.

Slutresultat: Köparna fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlät 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 fullt ut 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 äkta husvamp konstateras och en del olika mögelsvampar, det nya golvbjälklaget fungerade som en mikrobiell odlingskammare.

Renoverade golvbjälklag visade på avvikande byggnadstekniska dolda fel.

Säljarna hade förfarit på ett svikligt sätt.

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

Situationen försvåras av att toxiska ämnen hade spridit sig in till bomiljön och att barnen nu utvecklat medicinsk negativ symtom.

I och med att mikrobiella och kemiska ämnen fanns inne i bomiljön krävde 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 den äkta husvampen som hade utvecklat sporbildande fruktkroppar för att rädda huset. När denna typ av rötsvamp har omringat/angripit hela huvudbyggnaden kan det innebära att enda lösningen är att elda upp huvudbyggnaden. 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 den nyinflyttande familjen med småbarn, samt vilka olika möjliga lösningar för att få rätsida på den för stunden katastrofala ekonomiska och byggnadstekniska situationen. B.O.E. Fastighetskonsult fick fria händer och kunde härfter såga och gräva fram bevisen som juridiskt räddade familjen från den verkliga ekonomiska otäcka mardrömmen.

Juridiskt perspektiv

Efter bedömning, besiktning, utredning av huvudbyggnaden 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 egen undersökning, bedömdes fastigheten avvika från förväntad standard i fler avseenden än ett.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren upplyser köparna att besiktiga huset, vissa fel framkom vid besiktningen som säljaren tog på sig att åtgärda, 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 faktiskt 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 ekonomiskt krav till säljaren samt i partiell del mot hemförsäkringsbolaget (vilket lyckades på ett tidigt stadium).

Enligt B.O.E. Fastighetskonsults utredning och i kravbeskrivningen pekar B.O.E. Fastighetskonsult på att fastigheten avvek från utfäst standard, att det uppstått ett missförhållande mellan huvudbyggnadens förväntade skick i förhållande till betalt pris vid tidpunkten för köpet.

Steg 3 – säljarens svar på krav

Inom tio dagar från framställd reklamation kommer slutligen besked från säljarna att man avvisar köparnas krav mot bakgrund att köparna faktiskt brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler.

Det man menade var att hade köparna uppfyllt hela sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler så hade köparna kunnat upptäcka felen. Eftersom köparna bedömdes ha brustit i sin undersökningsplikt så hade köparna orsakat sin egen skada.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen att omgående gå vidare med det ekonomiska kravet eftersom bedömningen var trots allt att köparna undersökt fastigheten genom besiktning och genom denna undersökning hade köparen 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 enligt Jordabalkens regler, men även svikligt beteende förelåg av säljarsidan enligt Jordabalkens regler i denna fastighets affär

Det förelåg även mycket allvarligt fel med utveckling av äkta hussvamp som faktiskt hotade byggnadens bestånd vilket man som köpare inte hade att räkna med eftersom ingen annan information fanns vid affärsslutet eller gick att upptäcka vid besiktningen.

Utöver ovanstående bedömdes det att säljarna utfäst en konkret standard vad avsåg utfört underhåll på byggnaden, vilket bevisligen inte nådde upp till gällande Lagstiftning om lägsta standard på byggnadsverk.

Köparna tvingar säljarna till uppgörelse vid Tingsrättens huvudförhandling!

I början 2009, ca: tre år efter inflyttning, fick denna verkliga otäcka mardrömsresande husaffär sin upplösning. Efter muntlig förberedelser i Tingsrättens lokaler med varsin advokat som språkrör och ett ordförande som samtalsledare, var det bara för ordförande att sätta ut tid för en kommande huvudförhandling eftersom parterna inte kunde enas.

Det krävdes två dagar med huvudförhandling där B.O.E. Fastighetskonsult genom Peter Ornsäter som huvudvittne kunde redogöra för domstolen varför fastigheten på ett juridiskt och byggnadstekniskt sätt avvek från en förväntad standard enligt Jordabalkens regler. Efter detta vittnesframträdande meddelande säljarens ombud att säljarna kände sig tvingade med att vilja betala tillbaka pengar till köparna. Köparna är nöjda över uppgörelsen eftersom köparna kompenseras fullt ut utifrån deras ekonomiska krav. Det går inte med ord att beskriva de känslor och den enorma lättnad som man upplevde denna dag.

Man blir vanligtvis hårt ansatt av ordföranden i Tingsrätten, vars prioriterade uppgift är att nå förlikning så tidigt som möjligt. 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 domstolens och säljarsidans gehör och fick medhåll i juridisk mening. Så här i efterhand förstår vi att utan B.O.E. Fastighetskonsults bevismaterial och ett ombud med mångårig erfarenhet hade vi inte kommit igenom detta svåra juridiska fall med fallgropar såsom vi faktiskt lyckades med, vilken resa.

Nu kan vi gå vidare med att köpa annat hus med öppna ögon

Så här i efterhand, några år efter köpeavtalets undertecknande och en avslutad påfrestande otäck mardrömsresa, är att det trots allt var värt det med att få upprättelse, vilket känns otroligt bra. Att lägga ner Caset under resans gång var aldrig för oss någon valmöjlighet, turligt nog fick vi tag i B.O.E. Fastighetskonsult som gav oss stöd under hela resans gång, utan detta stöd vet vi inte om vi klarat av det hela. Att gå igenom en sådan här process kräver mycket energi och oro, man för även höra av andra att vanligtvis går det inte att vinna denna typ av mål med fel i fastighet vilket gör det ovisst. Det är av vikt att man får tag i rådgivare med erfarenhet som kan vara med hela resan, vilket ger känslan av professionell trygg hantering, vilket vi kände under hela resans gång med B.O.E. Fastighetskonsult och processföraren.

Nu i efterhand kan jag säga att vi är glada över att vi gick vidare med vår reklamation och tvingade säljarna att betala pengar tillbaka. Genom huvudförhandling i Domstolen fick vi säljarna att ersätta oss ekonomiskt fullt ut vilket helt klart ger en känsla av att rättvisa skipats.

Nu ska vi köpa ett nytt hus, men denna gång 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. Vilket inte kommer att inträffa när man som fastighetsköpare anlitar B.O.E. Fastighetskonsult med kvalificerade tjänster.

Vi som numer 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 mardrömsliknande skräckresan med situationer kunnat undvikas.

Köpare hade i en sådan situation då i god tid kunnat förhandla med säljarna eller helt enkelt hoppat av affären.

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?