

År 2010



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från säljarna för svek och dolda fel

Fastighetssäljarens bevisbara svek mot köparna!

Exempel på hur det kan gå när normalt bevandrade fastighetsköpare luras av säljaren att köpa ett hus med fel, fukt/mögelskador.

Husköpet blev en mångårig mardröm, men fick slutligen en bra lösning!

Efter tillträdet skulle köket bytas varför rivning inleddes av den befintlig köksinredningen. I samband med denna rivning hittades en tidigare objektbeskrivning som beskrev fukt och mögelskador i vårt nyköpta hus.

Det visade sig att säljaren hade bytt mäklarkedja till annan mäklarkedja, orsaken var att tidigare mäklarkedja genom besiktningsbolag i besiktningsprotokoll noterat fuktproblem men även lukt i den tillbyggda delen med golvkonstruktion. När denna typ av information blir känd för marknaden ledde det prutning av begärt pris, därför bytte säljaren mäklarkedja och säljaren informerade nu inte om de kända dolda felen. Genom att säljaren inte informerade om kända fel och skador erhöll säljaren för området en mycket hög köpeskilling. Köparna lurades på så sätt att betala ett för högt pris för fastigheten och sin framtidsinvestering.

Försäkringsbolaget gav kalla handen, beskedet blev, ingen ersättning utges ni får själva stå för kostnaderna med att åtgärda. Helt plötsligt börjar man förstå att man har köpt svarte Petter ett fukt och mögelskadat hus, en annan fråga som dyker upp är om det är andra fel och skador med det som utförts med huset? Det uppstod en otrygg tillvaro under lång tid.

Hur skall man göra nu? Vad skall man göra? Hur kunde vi hamna i denna katastrof trots att vi besiktiga huset? Många känslor och frågor snurrade runt i huvudet, milt sagt och detta var ändå bara början på skräckresan.

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: Tillbyggd fastighet byggt för permanent boende.

Köpare: Privatkonsumenter

B.O.E's juridisk bedömning: Fastigheten avvek från vad köparna hade fog att förvänta sig, dolda allvarliga fel förelåg. Förutom att olägenhet förelåg med bomiljön hade säljaren misslett köparna genom att inte informera om kända dolda fel/skador i huset.

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 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 en viss mögellukt vid inträde i huvudbyggnadens tillbyggda del, efter olika provtagningar med materialprov samt DNA-analyser kunde det även konstateras mögelskador på golvet's olika material.

Tillbyggd del med platta på mark, golv och väggkonstruktioner visade på byggnadstekniska fel, fritt vatten tog sig utifrån och inunder och ovanpå betonggolvet's upphöjda flytande golvkonstruktion.

Problemet hade säljarna tidigare blivit upplyst om vid tidigare försök att försälja fastigheten av tidigare besiktningsman som utfört fuktmätning genom borrhål i golvet, orsak och omfattning var inte klarlagt. Besiktningsmannen rekommenderade vidare tekniska undersökningar i utlåtet.

Den tillbyggda husdelen med platta på mark hade placerats 25 cm under befintlig betongplatta, utvändig dränering hade inte anpassats till de nya förhållandena. Den nya tillbyggnaden med betongplatta och övergolv med konstruktion var utformad på ett fukttekniskt felaktigt sätt vilket lett till dold utveckling av omfattande mikrobiella och ohälsosamma ämnen.

Situationen försvårades efter utvändig uppgrävning för kontroll av fuktskydd samt dräneringsledning där det visade att själva avloppet för hushållsvatten var direkt påkopplat på dräneringsledning. Dräneringsledningarna var även för högt placerad i förhållande till grundläggningens undersida mot mark vilket ledde till att byggnadens grundläggning översvämades av hushållsvattnet. Detta var den stora orsaken till att fritt vatten tog sig in under golvkonstruktionen i den tillbyggda husdelen.

I och med att fuktskador uppstått ledde det till utveckling av mikrobiella toxiska ämnen dolt inne i golv och väggar förelåg direkt risk med bomiljön varför sanering/åtgärder omgående krävdes. När denna typ av toxiska ämnen får kontakt med inomhusluften blir bomiljön en direkt risk, medicinskt negativ att vistas i, d v s hälsofarlig.

Omgående åtgärder krävdes eftersom nu hade vi fått gräva upp utvändigt i mark runt huset samt rivit ut golv och väggar på insidan. I samband med detta så började även kostnader att bli betydande som vi inte hade räknat med. Kostnaden för planerad köksrenovering blev en liten del i det hela där vi helt plötsligt hamnade i en situation där man tvingas gå till banken för att låna mer pengar och betala för något man redan betalt för. Vi tvingades inleda omgående räddning av huset och bomiljön för att kunna bo i huset utan olika risker och fel som man inte hade räknat med i samband med husköpet. Det är svårt att sätta ord på dessa nya situationer man drogs in i och ovissheten.

Juridiskt perspektiv

Det svåra var att förklara hela den komplicerade juridiska och byggnadstekniska situationen för den nyinflyttande familjen samt på vilket sätt säljaren lurat familjen i samband med köpet. Men även vilka olika möjliga lösningar för att få rätsida på den för stunden katastrofala situationen som växte.

B.O.E. Fastighetskonsult kunde herefter successivt såga och gräva fram bevisen som juridiskt räddade familjen från den ekonomiska otäcka katastrofen.

Efter bedömning, besiktning, utredning av huvudbyggnaden samt genomgång av samtliga handlingar kan B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att fastigheten i flera avseenden avvek från en lägsta normala standard men även svek på säljarsidan förelåg. Förutom sveket från säljaren var felen att betrakta såsom väsentliga dolda fel som säljarna fullt ut skall svara för.

Köparna hade uppfyllt sin undersökningsplikt och felen var att betrakta såsom dolda fel. Även svek förelåg från säljarens sida (skadestandsgrund). I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt felen såsom dolda eftersom det inte varit möjligt för en köparna att upptäcka felen såsom en normalt erfaren bevandrad köpare, bedömdes fastigheten avvika från förväntad standard i fler avseenden än ett.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren var ovetande om att säljaren tidigare försökt sälja fastigheten genom annan fastighetsmäklare. Köparna blir upplysta om att man bör besiktiga huset. Inget allvarligt framkommer eller noteras i besiktningsprotokollet i samband med överlåtelsebesiktningen.

Affären bygger således på köparens egna utförda besiktning med egen anlitad 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. 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.

Steg 2 – köparen framställer krav till säljaren

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

B.O.E. Fastighetskonsult utformar reklamationsunderlag som tillställs säljaren samt ekonomiskt riktat krav.

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. Men även att säljaren haft vetskap om väsentliga och betydande fel/skador med tillbyggd husdel och att säljaren här förfarit på ett svekfullt sätt.

Steg 3 – säljarens svar på krav

Inom viss tid tar B.O.E. Fastighetskonsult telefonkontakt med säljaren efter framställd reklamation där säljarens besked är att man avvisar köparnas krav mot bakgrund att köparna brustit i sin undersökningsplikt och att man inte vetat om några fel/skador som påstås föreligga.

Det säljaren menade var att fastigheten sålts i det skick den var i vid köpetillfället och hade köparna uppfyllt hela sin undersökningsplikt så hade man kunnat upptäcka felen. Av dessa anledningar så meddelade säljaren att det faktiskt var köparna som brustit i sin undersökningsplikt.

Oavsett detta så hade köparna inte att räkna med annat eftersom fastigheten sålts i befintligt skick.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen att juridiskt gå vidare eftersom bedömningen var trots allt att köparna undersökt fastigheten med besiktningsman som i detta fallet inte missat något och genom denna undersökning hade köparen inte brustit i sin undersökningsplikt. Tvärtom så hade man i detta fallet uppfyllt hela sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler och krav som faktiskt ställs på en fastighetsköpare (privatkonsument).

Säljarnas bestridande och påstående bedömdes inte vara juridiskt relevant eftersom felen bedömdes vara s.k. dolda fel och var placerad utanför köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken. Men att bevisbart svek förelåg av säljaren enligt Jordabalkens regler i denna speciella fastighets affär

Det förelåg här akuta allvarliga fel med den tillbyggda husdelen, men även utveckling av mögelsvampar som avger toxiska ämnen inne i bomiljön. Detta hade man som köpare inte att förvänta sig eller att räkna med, ingen annan information om detta fanns vid affärsslutet eller att det gick att upptäcka vid egen okulär undersökning och besiktningen av fastigheten.

Köparna tvingar säljaren till uppgörelse i Tingsrättens!

År 2010, ca: 2,5 år efter inflyttning, fick denna otäcka mardrömsresande husaffären sin upplösning. Efter muntlig förberedelser i Tingsrättens lokaler med varsin advokat som språkrör och ett ordförande som samtalsledare, ledde det till att parterna kunde enas och köparna fick igenom sina krav.

Det krävdes omfattande förberedelser där B.O.E. Fastighetskonsult genom Peter Ornsäter redovisade samtliga fel och skador på ett tydligt sätt genom PowerPoint system, lätt att förstå för utomstående. På detta sätt kunde man på ett förståeligt sätt redogöra för domstolen varför fastigheten på ett juridiskt och byggnadstekniskt sätt avvek från en förväntad standard enligt Jordabalkens regler.

Efter denna genomgång meddelade säljarens ombud att säljarna härefter kände sig tvingade med att vilja betala tillbaka pengar till köparna på grund av BOE`S redovisade fel och skador.

Köparna är nöjda över uppgörelsen eftersom köparna kompenseras utifrån deras slutliga ekonomiska krav. Själva lidandet under 2,5 år får man se som nya livserfarenheter.

Man blir vanligtvis ansatt av ordföranden i Tingsrätten, vars prioriterade uppgift är att medla mellan parter för att försöka nå förlikning så tidigt som möjligt. Orsak här är vanligtvis att beroende på utgång i domslut kan det stå den förlorande parten väldigt dyrt vilket alltid bör beaktas. Köparnas advokat behövde inte anstränga sig särskilt eftersom man fann stöd i B.O.E's grundliga utredningsmaterial (PowerPoint), och göra vår röst hörd på ett enkelt och förståeligt sätt.

Till slut vann vi domstolens gehör och fick medhåll i juridisk mening. Utan B.O.E. Fastighetskonsults bevismaterial och erfarenheter hade vi inte kommit igenom detta svåra byggnadstekniska och juridiska fall såsom vi faktiskt till slut lyckades med.

Nu kan vi gå vidare med livet och faktiskt leva i huset som vi från början tänkt oss!

Så här i efterhand, några år efter köpeavtalets undertecknande och en avslutad påfrestande och skräckfylld mardrömsresa, är att förutom rik på nya viktiga erfarenheter det trots allt var värt det med att få upprättelse, vilket känns otroligt bra

Att lägga ner kravet mot säljaren 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.

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 hjälp av B.O.E. Fastighetskonsult och förhandlingar i domstolen fick vi säljarna att ersätta oss ekonomiskt vilket helt klart ger en känsla av att rättvisa skipats.

När vi i framtiden skall köpa ett nytt hus, sker detta 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 typen med situationer kunnat undvikas. Framförallt när undersökning sker genom avancerad fuktindikering av konstruktioner och fiberoptiksundersökning. Detta leder vanligtvis till att köparen inleder prissförhandling eller hoppar av affären.

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?