

År 2006



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från säljaren, fel med utfört underhåll

## Köpa hus där säljaren på ett svikligt sätt fuskat med utfört informerat underhåll

Här har vi exempel på hur det kan gå när ovana fastighetsköpare, luras in i en falsk trygghet.

### Mardrömmen med husköpet blev verklighet

Den aktuella fastigheten visar strax efter inflyttning vara fukt- och mögel-skadad samt utveckling av mögel med omfattning att man riskerar hälsan genom att inte omgående utföra åtgärder för att kunna bo kvar.

De oförutsedda renoverings och övriga kostnader blir ekonomiskt belastande som skall läggas ovanpå redan erlagd köpeskilling. Att äntligen hittat ett rött omdränerat hus med vita knutar centralt beläget och ett pris som passar, dessutom inte så långt från Stockholm var som att befinna sig i en konstant känsla att ha vunnit en hög vinst på lotto.

Huset var bara att flytta in i hade nyligen odränerats och renoverats med nytt kök, våtrum och utbytta ytskikt på golv, kan inte bli så mycket bättre, vilket lyckoträff i livet tyckte vi som husköpare och flyttade in.

Drömmen sprack sakta men säkert i fullständigt i kras där det började med att husets avloppsledning läckte ut i källarens väggar och på det ny-monterade stengolvet. Källarväggarna som säljaren hade monterat nytt utvändigt fuktskydd på och nya dräneringsledningar blev mer och mer fuktiga på insidan. Krypgrunden visade på omfattande mikrobiella skador marken var partiellt blöt. Säljaren hade svikit oss med ett utförda underhållet på ett felaktigt 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 mångårig ekonomisk otäck mardröms-situation som man inte önskar att någon ska hamna i. B.O.E. Fastighetskonsult fick vi tack och lov kontakt med via rekommendationer och deras hemsida.

**Objekt:** Småhusfastighet 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 säljaren förelåg.

**Slutresultat:** Köparna fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlätade särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster och med erfaren processförarens 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 fuktproblem, mögellukt vid inträde i huvudbyggnadens krypgrund, avloppsskada i källarvägg/golv, efter provtagning kunde även konstateras mikrobiella skador.

Dolt pylsläckage i skarv på inkommande vattenledning hade lett till fuktmättnad i mark vilken var en orsak till fuktskador på bjälklaget i krypgrunden.

Säljarna hade utvändigt monterat dräneringsledningar och fuktskyddsskivor på ett felaktigt sätt, även fel med funktion med bortledning av vatten runt huset (saknades) samt avloppsledningar.

Situationen försvåras av att toxiska ämnen hade möjlighet att sprida sig in till bomiljön, att barnen riskerade att utveckla medicinsk negativ symtom.

I och med att mikrobiella och kemiska ämnen fanns i stor omfattning inne i krypgrunden 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 den negativa fukt och mikrobiella utveckling. Av den orsaken kan man säga att sanerings arbetena inte gick att vänta med, utan att för den skull överdriva.

Det svåra var att förklara hela den komplicerade juridiska och byggnadstekniska situationen med säljarens olika ansvarsområden och den inblandade familjen med småbarn, samt vilka olika möjliga lösningar för att få rätsida och pengar tillbaka på den för stunden stressade situationen.

B.O.E. Fastighetskonsult kunde härefter stegvist såga/gräva fram bevisen som juridiskt räddade familjen från den ekonomiska otäcka mardrömmen som hade blivit verklighet.

#### **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 en hel del var att betrakta såsom dolda fel som säljarna fullt ut skall svara för. Aktuellt försäkringsbolag fick ta på sig bedömda följder p.g.a. två olika läckage skador.

Köparna hade uppfyllt sin undersökningsplikt enligt Jordabalken regler och felen som säljaren skall svara för var att betrakta såsom dolda fel.

I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt felen såsom dolda och mäklaren undanhållit väsentlig information till köparna samt att olika ledningsläckage förelåg skall ansvariga parter tillställas ekonomiskt krav.

### **Köpets genomförande**

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren upplyser köparna att huset relativt nyligen underhållits och har även besiktigats, köpet drevs där- efter igenom eftersom köparnas invaggas i en falsk trygghet av säljarens uppgifter som aldrig granskades på djupet.

Affären bygger således på köparens egna utförda lekmanbesiktning samt säljarens utförda besiktning. I och med att köpehandlingarna undertecknas är avtalet bindande enligt Avtalslagen, där man har att beakta att bindande avtal med bilagor är till för att följas.

### **Steg 2 – köparen framställer krav till säljaren**

Efter att B.O.E. Fastighetskonsult slutfört den juridiska och byggnadstekniska be- dömningen ville köparen få upprättelse och gå vidare med ekonomiskt krav till sälja- ren och i partiella delar mot hemförsäkringsbolaget (vilket lyckades på ett tidigt sta- dium). Försäkringsbolaget ersatte köparna enligt aktuella försäkringsvillkor.

Enligt B.O.E. Fastighetskonsults utredning och i kravbeskrivningen pekar B.O.E. Fas- tighetskonsult på: **Att** mot säljaren har ett missförhållande uppstått mellan huvud- byggnadens informerade och förväntade skick i förhållande till betalt pris vid tid- punkten för köpet.

**Att** försäkringsbolaget enligt aktuella försäkringsvillkor har att reglera bevisade läckageskador med följder.

### **Steg 3 – säljarens och fastighetsmäklarens svar på ekonomiska krav**

Inom 14 dagar från framställd reklamtion kommer besked från säljarens och fastig- hetsmäklarens juridiska ombud att man avvisar köparnas krav mot bakgrund att kö- paren brustit i sin undersökningsplikt. Aktuellt försäkringsbolag meddelade att man avsåg att återkomma med egen utredning och därefter lämna besked om ersättning eller om man skulle avvisa kravet.

### **Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation**

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen att omgående gå vidare mot samtliga parter eftersom bedömningen var trots allt att Säljarna och försäk- ringsbolaget hade var för sig ett juridiskt ansvar att betala tillbaka pengar.

Säljarnas juridiska ombud med påstående bedömdes inte vara juridiskt relevant ef- tersom felet bedömdes vara s.k. dolda fel och var placerad utanför köparens under- sökningsplikt men även svek bedömdes föreligga från säljarsidan.

Vad avsåg försäkringsbolaget och ersättning för de två olika läckageskadorna hade försäkringsbolaget meddelat vid denna tidpunkt att ersättning kommer att utges.

Således var två stora problem uppklarade.

Att familjen nu hade att med B.O.E. Fastighetskonsults utredning via domstolen krä- va pengar tillbaka av säljaren, genom utredning var bevisbördan uppfyllt. Kontakta med processförare togs med över 20-års erfarenhet inom området för att inge stäm- ningsansökan till domstolen.

### **Köparna tvingar säljarna till uppgörelse före Tingsrättens huvudförhandling!**

Ett par år efter den lyckliga tiden med inflyttning i huset, fick denna mardröm som blev verklighet sin slutliga 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 de olika målen med kommande huvudförhandling eftersom parterna inte kunde enas till någon del.

Tingsrätten kallade parterna till huvudförhandling i de två målen och allt vad detta innebär med förberedelser. B.O.E. Fastighetskonsult genom Peter Ornsäter som huvudvittne kunde tillsammans med processföraren före huvudförhandlingsdagarna övertyga säljarens juridiska ombud varför fastigheten på ett juridiskt och byggnadstekniskt sätt avvek från en förväntad standard enligt Jordabalkens regler. Att säljaren förfarit på ett svikligt sätt.

Efter denna grundliga redovisningen meddelande säljarens juridiska ombud att säljarna kände sig tvingade med att vilja betala tillbaka pengar till köparna. Köparna är nöjda över uppgörelsen eftersom köparna kompenseras utifrån deras ekonomiska krav.

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 motpartsombudet gehör och fick medhåll i juridisk mening. Utan B.O.E. Fastighetskonsults bevismaterial och ett ombud med mångårig erfarenhet hade vi inte kommit igenom de olika svåra juridiska fallgroparna såsom vi faktiskt lyckades med, och dessutom göra upp det hela utanför domstolens lokaler.

### **Nu kan vi gå vidare med öppna ögon**

Så här i efterhand, några år efter köpeavtalets undertecknande och en avslutad påfrestande otäck verklig 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 och ett juridiskt ombud med över 20-års erfarenhet som gav oss stöd under processresans gång. Att gå igenom en sådan typ av olika byggnadstekniska och juridiska processer kräver mycket energi och oro, man för även höra av andra att vanligtvis går det inte att vinna framgång med mål med fel i fastighet vilket gör det ovisst under resans gång.

Det är av vikt att man får tag i rådgivare med erfarenhet framförallt när det är fler motparter som med olika juridiska områden skall krävas på att betala pengar tillbaka.

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

### **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 verkliga mardrömsliknande skräckresan med situationer kunnat undvikas.

Så här i efterhand kan det konstateras att köparna till slut fick upprättelse med de byggnadstekniska och juridiska komplicerade situationerna med olika områden. Det är av vikt att man som köpare verkligen förstår vikten av att kunna uppfylla sin juridiska bevisbörda när man skall kräva motparter att betala pengar tillbaka.

### **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?**

**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](mailto:info@boekonsult.se)  
**Hemsida;** [www.boekonsult.se](http://www.boekonsult.se)