

År 2005



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Köparen fick sina pengar tillbaka av säljaren

Köparen ville hoppa av köpet men satt fast med en ofördelaktig besiktnings och återgångsklausul.

Här har vi exempel på hur det kan gå när ovana fastighetsköpare på ett tidigt stadium med list juridiskt binds upp genom en ofördelaktig besiktnings och återgångsklausul.

Lagt handpenning på ett äldre hus med stort renoveringsbehov, köparen ångrar sig i efterhand och vill få sina pengar tillbaka

När man som köpare hittar sitt drömhus utöver det vanliga är man beredd att köpa, i en sådan situation är man inte riktig mottaglig för annat än att hinna först med att låsa affären genom att erlagga handpenningen. Att kritiskt granska byggnaden samt uppgifter i handlingar blir sekundärt eftersom mäklaren informerar att man härfter erbjuds att uppfylla sin undersökningsplikt. Vad vi som privatköpare inte förstod eller inte fick förklarat för oss fullt ut var den juridiska innerbörden av innehållet i en komplicerad besiktnings och återgångsklausul. Som köpare förstår man inte fullt ut vilka juridiska begränsningar en ofördelaktig klausul kan innebära när man sitter och går igenom köpeavtalet på mäklarens kontor med allt det övriga som stressar på. I denna situation är adrenalinet vanligtvis i topp.

För en fastighetsköpare låter det tryggt vid köpet när fastighetsmäklaren informerar att man härfter har tio dagar på sig att lämna besked om man avser att gå vidare eller ej. Dessutom skall säljaren acceptera om köparen vill utföra fördjupade undersökningar. I den här affären fanns även ett stort MEN vad man inte kunde påtala p.g.a. innehållet i den ofördelaktiga utformade besiktnings och återgångsklausulen som mäklaren utformat för säljarens räkning.

Så här i efterhand kan vi inte nog skatta oss lyckliga för de juridiska och byggnadstekniska kvalificerade tjänsterna som B.O.E. Fastighetskonsult har, vilka tjänster faktiskt räddade oss från att förlora handpenningen. Tack vare att B.O.E. Fastighetskonsult kunde styrka vår bevisbörda på ett tidigt stadium och vända vår ofördelaktiga situation till vår fördel kunde vi nå framgång med vår önskan att bli fri från köpet med bindande verkan genom återgångsbegäran.

Objekt: Fastighet äldre kulturell byggnad.

Köpare: Privatkonsumenter

B.O.E's juridisk bedömning: Att få fram möjlighet med att nå framgång med återgångsbegäran i detta fall bedömdes initialt vara en svår uppgift med liten möjlighet.

Slutresultat: Efter utredning av fastighetens verkliga byggnadstekniska skick och en kritisk granskning av samtliga köpehandlingar. Ledde det till att köparen lyckades få köpets återgång där säljaren betalade tillbaka köparens pengar.

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 för vidare utredning

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Efter B.O.E. Fastighetskonsults besiktningsdag kunde det konstateras att det krävdes stora ekonomiska belopp att få byggnaden i ett normalt skick.

Fel och skador förelåg med yttertak, fasader, skorstenar, grundläggning

Äldre badrum med konstruktion krävde åtgärder, brister med ventilationens funktion.

Rötskador hade utvecklats på träkonstruktioner.

I vissa utrymmen förelåg ohälsosamma ämnen p.g.a. material som riskerade att påverka bomiljön detta krävde omgående sanering/åtgärder. Har dessa ämnen 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 risken.

Det uppstod en svår situation med olika frågeställningar, den komplicerade juridiska och byggnadstekniska situationen hängde hela tiden som ett orosmoln över fastighetsköparna. Köparna fick inte påtala fel som kunde värderas under flera hundratusentals kronor dessutom fick man inte påtala fel som informerats om eller okulärt gick att upptäcka.

B.O.E. Fastighetskonsult kunde herefter gräva fram de bevis som juridiskt räddade köparna från en ekonomisk förlust och köparna kunde med framgång begära köpets återgång och med bindande verkan bli fri från köpet samt få tillbaka sina pengar.

Juridiskt perspektiv

Efter bedömning, besiktning, utredning av huvudbyggnaden samt kritisk granskning av samtliga handlingar kan B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att fastigheten avvek från förväntad standard, att kostnaderna för att åtgärda svårupptäckta fel vida översteg 850 000 kronor.

Den utformade besiktnings och återgångsklausulen bedömdes såsom oskälig och bedömdes utöver ovanstående utgöra separat grund för att begära köpets återgång

I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt att kostnaderna för felen/skador och att dessa var svårupptäckta bedömdes fastigheten avvika från avtalat skick i fler avseenden än ett. Grunder för återgångsbegäran bedömdes slutligen ha uppfyllts för köparnas räkning.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren upplyser köparna att köparna efter erlagd handpenning har rätt att utföra sin undersökningsplikt.

Vad som därefter får påtalas som fel begränsas av en mycket omfattande besiktning och återgångsklausul. Affären bygger således på säljarens uppgifter, besiktningssprotokoll samt köparnas egna lekmannaundersökning. I och med att köpehandlingarna undertecknas är avtalet bindande enligt Avtalslagen, där man har att beakta att bindande avtal med bilagor är faktiskt till för att följas.

Steg 2 – Köparens önskar vidare undersökning

Köparna hade via annat större besiktningsföretag tagit del av besiktningsprotokoll med innehåll, vissa frågeställningar uppstod om vad som kunde påtalas som fel eller ej. Köparna började nu se innebörden av den ofördelaktiga besiktnings och återgångsklausulen. B.O.E. Fastighetskonsult förbereder den juridiska och byggnadstekniska vidare utredningen.

Steg 3 – Vidare utredningen och resultat

Efter att B.O.E. Fastighetskonsult slutfört den juridiska och byggnadstekniska bedömningen ville köparen hoppa av hela affären med återgångsbegäran och ekonomiskt krav till säljaren med att få hela handpenningen tillbaka.

Enligt B.O.E. Fastighetskonsults utredning pekar B.O.E. Fastighetskonsult på att det uppstått ett missförhållande mellan huvudbyggnadens avtalade skick i förhållande till grunderna för lagt bud vid tidpunkten för köpet, att felen var svårupptäckta, att åtgärds kostnader vida översteg avtalat gränsbelopp i återgångsklausulen.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade omgående familjen att gå vidare eftersom bedömningen var trots allt att köparna efter B.O.E. fastighetskonsults vidare utredning hade köparen grund för en återgångsbegäran

Köparna hade även rätt till att återfå hela handpenningen enligt köpeavtalet.

Köparna tvingas till omfattande byggnadsteknisk och juridisk vidare utredning!

B.O.E. Fastighetskonsult genom Peter Ornsäter grävde fram samtliga dolda fel och med sin redovisningsteknik kunde redogöra för säljarsidan varför fastigheten på ett juridiskt och byggnadstekniskt sätt avvek från det avtalade skicket.

Efter att det slutliga utredningsmaterial med ekonomiskt krav och samtida begäran att med bindande verkan bli fri från affären tillställts säljarsidan meddelar mäklaren kort därefter att säljaren kände sig tvingade med att vilja betala tillbaka pengar till köparna. Köparna är nöjda över uppgörelsen eftersom köparna kompenseras utifrån deras ekonomiska krav med att få hela handpenningen återbetald samt bli befriad från köpet med bindande verkan.

Med stöd av B.O.E's grundliga utredningsmaterial, kunde vi göra vår röst hörd där vi även slapp att gå till domstol med en tvistaktig situation. Till slut vann vi säljarsidans gehör och fick medhåll i juridisk mening. Utan B.O.E. Fastighetskonsults bevismaterial och dess mångårig erfarenhet hade vi inte kommit igenom detta svåra byggnadstekniska och juridiska fall såsom vi faktiskt lyckades med på ett tidigt stadium.

Efter upprättelse kan vi nu mer erfarna gå vidare i livet

En erfarenhet rikare är att man bör alltid ta ut kontraktsförslag för egen genomgång med egen sakkunnig, frågan om för vilken part mäklaren avtalar för bör alltid beröras

Att vi fick kontakt med B.O.E. Fastighetskonsult som gav oss byggnadstekniskt och juridiskt stöd under hela resans gång kan vi skatta oss lyckliga för. Att gå igenom en sådan här process kräver mycket energi och en hel del oro. Det är av vikt att man får tag i byggnadsteknisk och juridisk rådgivare med erfarenhet som kan vara med hela resan, vilket ger känslan av professionell trygg hantering, vilket vi kände med B.O.E. Fastighetskonsult under resans gång.

Om vi ska vi köpa ett nytt hus, men denna gång med öppna ögon

Vis av erfarenhet när vi avser att inleda husköp anlitar vi naturligtvis B.O.E. Fastighetskonsult för utförande av särskild Jordabalksbesiktning, vilka kvalificerade tjänster 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 dess 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 oförmånliga 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 hela situation 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

hjälp 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?