

År 2003



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från besiktningsmannen

Köpa fastighet där anlita besiktningsman missar upptäckbara fel, orsakade oss ekonomisk skada

Här har vi exempel på hur det kan gå när ovana fastighetsköpare, hamnar med en katastrof och dålig bostadsaffär p.g.a. att besiktningsmannen gör tummen upp på besiktningdagen.

Hittat huset med ventilerade golv, säker bomiljö bara att flytta in och bo tryggt och säkert!

Den aktuella fastigheten visar strax efter inflyttning med att en otrevlig lukt tog sig in till bomiljön, man mådde illa. Problemet bedömdes komma från underliggande kryppgrund. Vilken senare visade sig vara fukt- och mögelskadad. Det utvecklades även toxiska ämnen att man riskerar hälsan genom att inte omgående utföra åtgärder för att kunna bo kvar. Flertalet läckageställen i golvbjälklaget ledde till att toxiska ämnen tog sig in till bomiljön

De oförutsedda renoveringskostnaden blir ekonomiskt belastande som skall läggas ovanpå redan tidigare erlagd köpeskilling. Vi hade faktiskt köpt ett hus med nyrenoverade golv i entréplan vilka även var av typen ventilerade med fläktsystem. Informationen vi fick var att detta var bra ur hälsosynpunkt alltså en säker bomiljö. Sakta men säkert gick det upp för oss att vi hamnat med svarte Petter i famnen där det krävdes att en hel del åtgärder krävdes med att utföras vilket vi redan har betalt för och nu måste mycket åtgärdas och vi skulle betala ännu mer för huset.

Informationen vi slutligen fick av B.O.E. Fastighetskonsult var att en stor bov i dramat var kryppgrunden men även golvkonstruktionen med bjälklag var med i den felande länken samt markförhållandet.

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 brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler eftersom felen var upptäckbara. Besiktningsmannen hade förfarit på ett vårdslöst sätt och orsakat köparna en ekonomisk skada.

Slutresultat: Köparna fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlitate särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster och med erfaren processförarens hjälp lyckades köparna få pengar tillbaka av besiktningsmannen.

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 otrevliga lukter vid inträde i huvudbyggnaden.

Efterföljande besiktning av underliggande kryppgrund visade på stora synliga problem där man kunde konstatera att här finns orsaken till problemen.

Efter provtagning kunde även toxiska ämnen konstateras.

Renoverade golv med bjälklag visade på synliga avvikande byggnadstekniska fel.

Kökets befintliga påreglade konstruktion var uppbyggt på ett fukttekniskt felaktigt sätt vilket lett till utveckling av fuktskador och 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 åtgärder för att säkerställa bomiljön i första hand.

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 fuktproblemet i kryppgrunden, 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 uppfylla bevisbördan 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 huvudbyggnadens olika konstruktioner samt genomgång av samtliga handlingar kan B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att fastigheten inte avvek från förväntad standard och felen var inte att betrakta såsom dolda fel som säljarna skall svara för. Köparna hade brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalken regler och felen var att betrakta såsom upptäckbara fel. Besiktningsmannen bedömdes ha missat och noterat de upptäckbara felen.

I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt att besiktningsmannen orsakat köparna en ekonomisk skada genom att på besiktningsdagen ge ok för köparen att köpa skall besiktningsmannen genom skadestånd betala den ekonomiska skadan.

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 köparna få upprättelse och gå vidare med utvecklat ekonomiskt krav till besiktningsmannen.

Enligt B.O.E. Fastighetskonsults utredning och i kravbeskrivningen pekar B.O.E. Fastighetskonsult på att felen var att betrakta såsom upptäckbara fel vilka besiktningsmannen skulle ha upptäckt samt noterat i sitt besiktningsprotokoll. I och med att besiktningsmannen missat felen/bristerna så har besiktningsmannen orsakat köparna en ekonomisk skada.

Steg 3 – säljarens svar på krav

Inom tio dagar från framställd reklamation med utredningsmaterial kommer besked från besiktningsmannens ombud att man tillbakavisar ansvar. Besiktningsmannens ombud meddelar att besiktningsmannen avvisar köparnas krav mot bakgrund att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Man meddelar även att man noterat någon form av risk i protokollet som borde ha föranlett köparna att undersöka vidare. Hade man gjort detta hade man kunnat upptäcka felen.

Det man menade var att hade köparna uppfyllt hela sin undersökningsplikt på ett mer grundligt sätt (fördjupad utredning) så hade man som köpare kunnat upptäckt felen eftersom viss påstådd risk fanns noterad i protokollet.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen nu att gå vidare eftersom bedömningen var trots allt att köparna skall gå vidare eftersom besiktningsmannen hade missat upptäckbara fel och hade inte i sin förlängning på ett pedagogiskt sätt förklarat risker/följder och att det skulle kosta pengar att åtgärda.

Besiktningsmannens påstående bedömdes inte vara juridiskt relevant eftersom besiktningsmannen missat felen som bedömdes vara upptäckbara för köparens ansvar enligt Jordabalkens regler.

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 att räkna med eftersom felen gick att upptäcka vid besiktningen före köpet inne i krypgrunden.

Köparna tvingar besiktningsmannen att betala skadestånd före domstolsförhandlingar!

Efter 1,5 år, och en hel del skriftväxling med alla olika möjliga avvisanden nödgades vi inge stämningensansökan av erfaren processförare till domstolen. Besiktningsmannens försäkringsbolag trädde in som ombud och ville nu erhålla anstånd för att bedöma ersättningens storlek genom egen besiktning. Den ekonomiska katastrofen med husaffären fick sin upplösning, efter några timmars möte med försäkringsbolagets representanter (besiktningsmannens försäkringsbolag), B.O.E. Fastighetskonsult och egen anlita erfaren processförare som språkrör var vad som krävdes för att tvinga besiktningsmannen med försäkrings ombud att betala tillbaka pengar utanför domstolens lokaler.

B.O.E. Fastighetskonsult och vår erfarne advokat stod på sig 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 sig allt, kändes otroligt befriande efter 1,5 års väntan och nu helt plötsligt kunna komma i mål, vi fick lyckoruskänslor vilket ögonblick, helt otroligt.

Så här i efterhand reflekteras man av att utan B.O.E. Fastighetskonsults viktiga framgrävda bevismaterial och ett envist ombud med mångårig erfarenhet hade vi förmodligen inte tagit oss igenom dessa juridiska fallgropar, 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 psykisk påfrestande period av konflikt, så var det definitivt värt med att vi gick vidare med ärendet, vilken äventyrsresa i skräckens värld.

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 ständig 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 besiktningsmannen att betala pengar tillbaka. Vi hade nog aldrig kunnat släppa tanken på att besiktningsmannen gått fri från att ha orsakat oss ekonomisk skada, att vi lyckades tvinga besiktningsmannen att ersätta oss ekonomiskt ger helt klart en känsla av att rättvisa skipats.

Vi rekommenderar andra husköpare

- 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?