

År 2009



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från besiktningsmannen

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

Här har vi exempel på hur det kan gå när ovana fastighetsköpare, hamnar med en dålig bostadsaffär p.g.a. att besiktningsmannen inte utför hela sin avtalade besiktningstjänst.

Bo tryggt i huset, med nyrenoverat yttertak!

Efter inflyttning vill köparena få klarhet i varför färgen flagnar på vindskivorna. Man tar kontakt med fackman på yttertak som meddelar att det är fel med hela yttertaget. Efter att B.O.E. Fastighetskonsult utfört utredning med förstörande ingrepp kunde man konstatera att endast ytskiktet med takpapp var utbytt av säljaren. Röt och mögelskador hade man byggt in, hela yttertaget hade angripits. Allt måste omgående rivas samt bygga upp allt från början.

De oförutsedda renoveringskostnaden blir tungt att bära ekonomiskt, som skall läggas ovanpå redan tidigare erlagd köpeskilling. Vi hade faktiskt köpt ett hus med nyrenoverat yttertak. Informationen vi fick var att detta var bra och säkert för byggnaden och bomiljö att yttertaget åt tätt och nytt. Sakta men säkert gick det upp för oss att besiktningsmannen vi anlita hade ordnat så att vi hamnade med svarte Petter. Det krävdes omgående åtgärder med hela yttertakets konstruktioner, vi hade redan betalt för ett nyrenoverat yttertak och nu måste allt rivas och åtgärdas. Nu fick vi gå tillbaka till banken och ta ytterligare lån och betala ännu mer för huset.

Informationen vi slutligen fick av B.O.E. Fastighetskonsult var att orsaken till de omfattande röt och mögelskadorna berott på tidigare läckage samt fel i det nya utförandet. Besiktningsmannen skulle ha upptäckt detta och informerat om att meddela en risk i besiktningsprotokollet. Besiktningsmannen har orsakat skadan och skall ansvara för kostnaderna.

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 från att behöva gå till domstolen. B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderades av takentreprenören som vi tack och lov kontaktade 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 felet var upptäckbart. 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 anlidade särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster och med erfaren processförarens hjälp lyckades köparna få pengar tillbaka av besiktningsmannen på ett tidigt stadium.

B.O.E. Fastighetskonsults tjänster

Bedömning, Besiktning, Utredning
hjälp köparna i denna typ av situation

Vilken situation har du, pengar tillbaka ?

Bakgrundshistorik!

Vi hittade vårt drömhus efter många års letande, och efter att vi skrivit på köpeavtalet beställde vi en besiktning av fastigheten. Fastigheten består av en huvudbyggnad i två plan med källare och en tillbyggnad i ett plan. Husets båda tak hade lagts om 2000 och då belagts med takpapp.

Besiktningsmannen fann inga direkta fel och hade endast noterat i protokollet att fönstren var i behov av renovering och att trägolvet i utbyggnaden var en känd riskkonstruktion eftersom det var ett trägolv lagt på en betongplatta på mark. Jag och min hustru tyckte detta var godtagbart. Fastigheten verkade i övrigt vara i gott skick och alla stora renoveringar var genomförda. Besiktningsmannen gick inte upp på taket vid detta tillfälle, utan sa i slutet av besiktningen att vi skulle kontakta honom efter tillträdet för att besikta bl.a. taket och ett utrymme i källaren som inte gick att komma åt vid besiktningsstillfället. Enligt honom var ju taket relativt nylagt och det borde inte vara någon fara.

Vi kontaktade besiktningsmannen efter tillträdet, och han kom på besök. Han kunde då inte själv gå upp på taket, men skickade upp en person för att fotografera taket. Om något såg konstigt ut på bilderna, skulle han höra av sig. Vi hörde inget mer från honom, så vi förutsatte att allt var OK.

Ca ett år efter tillträdet upptäckte vi att färgen på vindskivorna till huvudbyggnadens tak hade börjat flagna, och vi ringde efter en takläggare för att undersöka om det räckte med ommålning eller om vindskivorna behövde bytas helt och hållet.

När takläggaren gick upp på taket sa han direkt att vindskivorna var det minsta problemet. Väl uppe på taket såg man tydligt att taket svackade och på vissa ställen kändes det som att det inte fanns något underlag under takpappen.

Vi kontaktade då B.O.E. Fastighetskonsult för en närmare fördjupad undersökning.

Undersökningen visade att huvudbyggnadens tak hade kraftiga röt- och mögelskador. Underlagstaket var helt borta på vissa ställen och samtliga takstolar var kraftigt rötskadade och hade praktiskt taget förlorat sin bärande förmåga. Det upptäcktes också spår efter äkta hussvamp och ett tidigare försök till sanering som inte utförts på ett fackmässigt sätt. Tillbyggnadens tak led av samma problem, men skadorna var inte lika omfattande som på huvudbyggnadens tak. Skadorna hade funnits länge och inte åtgärdats i samband med den renovering som genomförts av den tidigare ägaren år 2000. Det var bara det tidigare takets ytbeläggning som hade bytts ut och skadorna hade därmed byggts in.

Taket saknade ventilerad luftspalt och den nya ytbeläggningen var dessutom vatten- och lufttät vilket gjorde att skadeförloppet accelererade ytterligare på grund av den bristfälliga renoveringen.

Mögel- och rötskadorna var så omfattande att boendemiljön var farlig att vara i med tanke på rasrisk men även risk med hälsan att toxiska ämnen från mögel kunde ta sig från yttertaget och in till bomiljön.

Skadorna och takets felaktiga konstruktion var tydligt upptäckbara vid en okulär besiktning, så de kunde inte anses vara dolda fel som en fastighetssäljare har att ansvara för. Frågan vi ställde oss var hur vår besiktningsman, en erfaren fackman, kunde missa sådana uppenbara brister.

Med hjälp av B.O.E Fastighetskonsults grundliga utredning och en erfaren processförare lyckades vi på ett tidigt stadium få pengar från besiktningsmannens försäkringsbolag som räckte till att bygga om hela yttertaget.

Steg 1 – B.O.E. Fastighetskonsult anlitas efter tillträdesdagen

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första besiktningsdag kunde det konstateras otrevliga mögel, rötskador inne i yttertaketets konstruktion, hela yttertaket var skadat.

Efterföljande besiktning av yttertaket visade på stora synliga problem där man kunde konstatera att här ser man att takstolarna inte är i linje.

Efter att trämaterial tagits för svampanalys kunde äkta hussvamp konstateras, men även mögelvampar som producerar toxiska ämnen.

Det renoverade yttertaket med takstolar visade på synliga avvikande byggnadstekniska fel.

Yttertaket befintliga konstruktion var nu även uppbyggt på ett fukttekniskt felaktigt sätt vilket lett till utveckling av fuktskador och mikrobiella och kemiska ohälsosamma ämnen.

Situationen försvåras av att toxiska ämnen kan spridit sig in till bomiljön med medicinsk negativa symtom men framför allt att taket kunde rasa in vid en snörik vinter.

I och med att rasrisk förelåg och med mikrobiella och kemiska ämnen kunde belasta inne i bomiljön krävdes omgående åtgärder för att säkerställa konstruktion och bomiljön.

I det fall dessa toxiska ämnen får kontakt med inomhusluften blir bomiljön direkt medicinskt negativ att vistas i, d v s hälsofarlig.

Omgående nödvändig ombyggnad samt sanering förelåg i avseende med att få bort problemet med yttertaket. Av den orsaken kan man säga att åtgärder/arbeten inte gick att vänta med, utan att här 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 akuta och katastrofala situationen.

B.O.E. Fastighetskonsult fick till slut fria händer och kunde herefter säga och riva fram de bevis som juridiskt räddade familjen från en ekonomisk otäck mardrömsresa.

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 Jordabalkens regler och felen var att betrakta såsom upptäckbara fel. Besiktningsmannen bedömdes klart ha missat och noterat risk med de upptäckbara felen.

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 omgående 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 – Besiktningsmannens svar på krav

Inom tio dagar från framställd reklamation med utredningsmaterial kommer besked från besiktningsmannens ombud att man inte tillbakavisar ansvar men vill syna skadorna. Besiktningsmannens ombud meddelar därefter att besiktningsmannen avvisar inte köparnas krav. Man meddelar även att besiktningsmannen inte noterat någon form av risk i protokollet som skulle ha föranlett köparna att undersöka vidare. Hade besiktningsmannen gjort detta hade köparna kunnat upptäckt felen.

Det man menade var att hade köparna uppfyllt hela sin undersökningsplikt på ett mer grundligt sätt (fördjupad utredning) om besiktningsmannen noterat synliga fel så hade man som köpare upptäckt felen.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade familjen nu att medverka till olika möten och 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 och köparnas juridiska ombud träffades där även B.O.E. Fastighetskonsult medverkade såsom sakkunnigt biträde åt köparna.

Besiktningsmannens juridiska ombud hade uppdraget från besiktningsmannens försäkringsbolag och efter en längre tids förhandlingar med första mötet erhöll köparna förslag på ersättningsnivå. Köparna meddelade sig genom sitt juridiska ombud att man avsåg att återkomma med ett svar inom kort.

Köparna tvingar besiktningsmannen att betala skadestånd före domstolsförhandlingar!

Inom 9 månader och en hel förarbeten och skriftväxlingar kunde köparna med B.O.E. Fastighetskonsult utredningsmaterial och hjälp av erfaren processförare undvika att gå till domstolen.

Besiktningsmannens försäkringsbolag trädde in med eget ombud och ville nu förhandla om ersättnings storlek genom egen besiktning.

Den ekonomiska katastrofen med husaffären fick sin upplösning, efter några timmars slutligt möte med försäkringsbolagets representanter (besiktningsmannens försäkringsbolag), B.O.E. Fastighetskonsult och köparnas erfarna 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 erfarna 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 och inom relativt kort tid inom 9 månader med fullständig orolig väntan och nu helt plötsligt få situation helt räddad vilket ögonblick, helt otrolig känsla.

Så här i efterhand reflekteras man av att utan B.O.E. Fastighetskonsults viktiga framgrävda bevismaterial som på ett tydligt sätt uppfyllde vår bevisbörda och ett envist ombud med mångårig erfarenhet hade vi inte klarat oss igenom dessa träskmarker med byggnadstekniska och juridiska fallgropar, som vi nu förstår att man kan hamna i vid den här typen av motståndare och process. 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, vilket täckte våra kostnader med det nya yttertaget.

Nu kan vi gå vidare

I efterhand, två år efter köpeavtalets undertecknande och en mycket psykisk påfrestande period av oro och konflikt, så var det definitivt värt med att vi gick vidare med ärendet, trots att husköpet i efterhand blev en mardröms resa i skräckens värld som man absolut inte vill hamna i.

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 går inte att vinna framgång med dessa typer av mål mot besiktningsmän. 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.

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?