

År 2006



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från fastighetsmäklaren

Köpa hus där mäklaren undanhållit väsentlig information om mögel/fuktskador

Här har vi exempel på hur det kan gå när ovana fastighetsköpare, luras in i en falsk trygghet, när fastighetsmäklaren håller inne med väsentlig information.

Husköpet blev ett otäckt uppvaknande

Den aktuella fastigheten visar strax efter inflyttning vara mögelskadad med större omfattning med utveckling av mögel, omfattning var så pass att man riskerar hälsan genom att inte omgående påbörja åtgärder för att kunna bo kvar utan risker med hälsan.

De oförutsedda renoverings och övriga kostnader blir ekonomiskt belastande som skall läggas ovanpå redan erlagd köpeskilling. Att hittat sitt rödmålade hus med vita knutar centralt beläget och ett pris som passar är att hamna i ett lyckorus. För oss kändes det som livets tillfälle, säljaren hade redan besiktigt huset och mäklaren tyckte att allt var bra, bara att flytta in.

Sakta men säkert sprack idyllen i kras, det började med en läckageskada där en påbörjad skadetredning av B.O.E. Fastighetskonsult visade på att hela kryppgrunden var fukt och mögelskadad, även röttsvampar förelåg.

Mäklaren hade sagt att säljarens besiktning visade på att allt var bra och nu visar det sig att det stämmer inte, mäklaren måste ha svikit oss.

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 mardrömsituation 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 brustit i sin undersökningsplikt gentemot säljarna enligt Jordabalkens regler. Fastighetsmäklaren hade förfarit på ett svikligt vårdslöst sätt genom att hålla inne med väsentlig information.

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 mäklaren 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, provtagningar styrkte mögel och rötsvampar. Läckage från en avloppsledning lokaliserades i annat utrymme vilken hade orsakat följdskador.

Situationen försvåras av att toxiska ämnen hade möjlighet att sprida sig in till bomiljön, att de boende 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 fler motparter och den inblandade familjen med småbarn, samt vilka olika möjliga lösningar för att få rätsida och pengar tillbaka på den för stunden katastrofala situationen.

B.O.E. Fastighetskonsult kunde herefter stegvist säga och 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 inte att betrakta såsom dolda fel som säljarna fullt ut skall svara för.

Fastighetsmäklaren däremot hade förfarit på ett vårdslöst/svikligt sätt genom att undanhålla köparna väsentlig information av fel/skador. Aktuellt försäkringsbolag fick ta på sig bedömda följder p.g.a. läckage skador. Under utredningens arbete kom det fram att det fanns besiktningsprotokoll som annan tidigare köparspekulant utfört med fördjupad besiktning av just krypgrunden. Detta protokoll som mäklaren tidigare erhållit visades aldrig för de aktuella köparna som oturligt nog fick huset med Svarte Petter.

I och med att mäklaren invaggat Köparna i en falsk trygghet ledde det till att köparna hade brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalken regler och felen var inte att betrakta såsom dolda fel, utan som upptäckbara.

I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt att mäklaren orsakat köparna ekonomisk skada skall mäklaren tillställas ekonomiskt krav.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren upplyser köparna att huset har av säljaren besiktigats, men undanhåller fördjupad väsentlig information från tidigare spekulanter protokoll, köpet drevs därefter igenom eftersom köparnas invaggas i en falsk trygghet, allt var bra enligt fastighetsmäklaren.

Affären bygger således på köparens egna utförda lekmannabesiktning 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. Fastighetsmäklarlagen och Skadeståndslagen styr fastighetsmäklarens ansvar och skyldighet i denna affär.

Steg 2 – köparen framställer krav till säljaren

Efter att B.O.E. Fastighetskonsult slutfört den juridiska och byggnadstekniska bedömningen ville köparen få upprättelse och gå vidare med ekonomiskt krav till handläggande fastighetsmäklare.

Enligt B.O.E. Fastighetskonsults utredning och i kravbeskrivningen pekar B.O.E. Fastighetskonsult på: **Att** mäklaren förfarit på ett vårdslöst sätt som lett till ekonomisk skada för köparna, genom att inte informera aktuella köparna av väsentlig information av mögel/skador i kryppgrunden har mäklaren orsakat köparna en ekonomisk skada.

Steg 3 – säljarens och fastighetsmäklarens svar på ekonomiska krav

Inom tre veckor från framställd reklamation och möte på plats i fastigheten med samtliga inblandade meddelade fastighetsmäklarens juridiska ombud att man avvisar köparnas krav mot bakgrund att köparen brustit i sin undersökningsplikt.

Skadeståndskravet mot fastighetsmäklaren avvisas eftersom man inte ansåg att mäklaren förfarit på ett vårdslöst sätt, således uppstod ett tvistaktigt förhållande.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade starkt familjen att omgående gå vidare mot fastighetsmäklaren med skadeståndskrav eftersom bevisligen hade fastighetsmäklaren undanhållit väsentlig information.

Fastighetsmäklarens ombud med påstående bedömdes inte vara juridiskt relevant eftersom felen bedömdes visserligen inte vara s.k. dolda fel och var placerad innanför köparens undersökningsplikt, men trots allt förelåg ett bevisat vårdslöst agerande från mäklarsidan vilket orsakat köparna en ekonomisk skada.

Familjen hade nu att med B.O.E. Fastighetskonsults utredning gå via domstolen och kräva pengar tillbaka av fastighetsmäklaren, genom utredning var bevisbördan uppfyllt. Familjen kontaktade en processförare med över 20-års erfarenhet inom områdena för att inge stämningsansökan till domstolen och kräva pengar tillbaka.

Köparna tvingar fastighetsmäklaren 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 målet med kommande huvudförhandling eftersom parterna inte kunde enas till någon del.

Tingsrätten kallade parterna till huvudförhandling i målet och allt vad detta innebär med förberedelser. B.O.E. Fastighetskonsult genom Peter Ornsäter som huvudvittne kunde tillsammans med processföraren före huvudförhandlingsdagarna övertyga fastighetsmäklarens juridiska ombud att fastighetsmäklaren hade förfarit vårdslöst och orsakat köparna en ekonomisk skada i och med att mäklaren känt till väsentliga uppgifter som mäklare skulle ha informerat köparna om.

Efter denna grundliga redovisningen meddelande fastighetsmäklarens juridiska ombud att fastighetsmäklaren 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 motpartsombudets 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 före huvudförhandling och 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 som gav oss stöd under resans 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 mot fastighetsmäklare vilket gör det ovisst under resans gång.

Det är av vikt att man får tag i rådgivare med erfarenhet framförallt när det är denna typ av mål med komplicerade juridiska områden där det krävs erfarenhet med att kräva betala pengar tillbaka.

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

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

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?

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
Hemsida; www.boekonsult.se