

År 2005



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från säljarens dolda felförsäkring

Fastighetsköparen fick pengar tillbaka från säljarens dolda felförsäkring

Här har vi exempel på hur det kan gå när ovana fastighetsköpare har uppfyllt sin undersökningsplikt och får kämpa mot säljarens försäkringsbolag som träder in som ombud.

Köpa äldre renoverat hus med försäkring mot dolda fel

Den aktuella fastigheten visar strax efter inflyttning vara fuktskadat samt vara behäftad med en hel del andra fel, standarden var inte så hög som säljaren flaggade om i marknadsföringen. De oförutsedda renoveringskostnaden blir direkt ekonomiskt belastande som skall läggas ovanpå redan tidigare erlagd köpeskilling. En trygghet i affären var säljarens dolda felförsäkring, varför felen reklameras till säljaren som kort därefter återkommer via sitt försäkringsbolag med att påstå att det var vi som köpare som hade brustit i vår undersökningsplikt. Dessutom kunde vi som köpare inte förvänta oss annat av fastigheten skick.

För en fastighetsköpare låter det tryggt vid köpet när fastighetssäljaren informerar om att det finns en tecknad försäkring mot dolda fel, vilken försäkringsprodukt enligt fastighetsmäklaren ersätter när dolt fel framkommer efter tillträdet (= tar över säljarens ansvar). Det vi har fått lära oss är att denna typ av försäkring ersätter vanligtvis inte de risker som noterats i säljarens utförda besiktning med protokoll, att försäkringen har beloppsbegränsningar, att köparen har hela bevisbördan, att köparen måste ha uppfyllt sin undersökningsplikt i byggnadsteknisk och juridisk mening enligt Jordabalken vid köpet.

Så här i efterhand kan vi inte nog tacka för de juridiska och byggnadstekniska kvalificerade tjänsterna som B.O.E. Fastighetskonsult har, vilka tjänster faktiskt räddade oss från segdragna domstolsförhandlingar, vi fick tillbaka över 500 000 kronor utan att gå till domstol. Vi blev nöjda, tack vare att B.O.E. Fastighetskonsult kunde styrka vår bevisbörda på ett tidigt stadium.

Objekt: Fastighet 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 i fler avseenden än ett, felen var s.k. dolda fel vilka säljaren skall svara fullt ut för.

Slutresultat: Köparna fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlät särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster och en erfaren processförare hjälpte lyckades köparna få säljarnas försäkringsbolag 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 en otrevlig lukt vid inträde i huvudbyggnaden, efter provtagning kunde det konstateras tillväxt av mögelsvampar.

Renoverade badrum visade på avvikande byggnadstekniska dolda fel, fel med grundläggningens fukttekniska skydd, fel i takens klimatskärm (kondensutveckling), felmonterade fönster/glaspartier.

Nyrenoverat badrum med konstruktion var uppbyggt på ett fukttekniskt felaktigt sätt vilket lett till utveckling av fuktrelaterade skador i byggnaden.

Tillväxt av mögel/bakterier, situationen försvåras av att toxiska ämnen från mögelsvampar hade spridit sig in till bomiljön, de boende riskerade hälsan med att utvecklat medicinsk symtom (ohälsa).

I och med att mikrobiella och kemiska ämnen fanns inne i bomiljön krävde 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 mögelsvampar.

Det svåra var att förklara hela den komplicerade juridiska och byggnadstekniska situationen för den nyinflyttande familjen med småbarn, och att försäkringsbolaget inte betalar tillbaka pengar i och med en anmälan. Försäkringsbolaget kräver mycket av en köpare, köparen har hela bevisbördan för de påstådda felen samt att styrka att felen är s.k. juridiska fel enligt Jordabalkens regler som säljaren skall svara för.

Försäkringsbolaget ersätter enligt försäkringsvillkor och Jordabalkens regler det räcker inte att visa byggnadstekniska fel, köparen måste bevisa att felen når upp till att vara BYGGNADSTEKNISKA FEL I JURIDISK MENING ENLIGT JORDABALKEN.

B.O.E. Fastighetskonsult kunde härefter såga och gräva fram bevisen som byggnadstekniskt och juridiskt räddade familjen från en ekonomiska otäck situation där man även kunde undvika att gå till domstol med år av väntan i ovisshet och oro.

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 betrakta såsom dolda fel som säljarna fullt ut skall svara för. Köparna hade uppfyllt hela sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler och felen var att betrakta såsom dolda fel.

I och med att B.O.E. Fastighetskonsult bedömt felen såsom dolda och inte varit möjligt för köparna att upptäcka enligt Jordabalkens regler vid en egen undersökning, bedömdes fastigheten avvika från förväntad standard i fler avseenden än ett.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Fastighetsmäklaren upplyser köparna att säljaren har besiktigt huset samt att en försäkring har tecknats mot s.k. dolda fel. och köpet drevs därefter igenom.

Affären bygger således på säljarens utförda besiktning samt köparnas egna lekman-naundersökning. I och med att köpehandlingarna undertecknats är avtalet bindande enligt Avtalslagen, där man har att beakta att bindande avtal med bilagor är faktiskt till för att följas.

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 säljaren.

Enligt B.O.E. Fastighetskonsults utredning och i kravbeskrivningen pekar B.O.E. Fastighetskonsult på att det uppstått ett missförhållande mellan huvudbyggnadens förväntade skick (normal standard) i förhållande till betalt pris vid tidpunkten för köpet.

Fastigheten avvek från utfäst standard, felen var att betrakta som s.k. dolda fel enligt Jordabalkens regler vilka fel säljaren har hela ansvaret för.

Steg 3 – säljarens svar på krav

Inom några veckor från framställd reklamtion kommer besked från säljarnas försäkringsbolag att man avvisar köparnas krav mot bakgrund att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Att man som köpare enligt Jordabalken inte kunde förvänta sig annat av fastigheten som sålts i det skick den var nämligen i befintligt skick.

Det man menade var att hade köparna uppfyllt hela sin undersökningsplikt på ett mer grundligt sätt så hade man kunnat kommit fram till att man som köpare faktiskt inte kunde förvänta sig annat av fastigheten.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsult rekommenderade familjen det starkaste att gå vidare eftersom bedömningen var trots allt att köparna undersökt fastigheten genom egen undersökning samt säljarens besiktning och genom dessa undersökningar hade köparen inte brustit i sin undersökningsplikt enligt Jordabalken utan tvärtom.

Försäkringsbolagets (säljarens ombud) påstående bedömdes inte vara juridiskt relevant eftersom felen bedömdes vara s.k. dolda fel och var bevisligen placerad utanför köparens undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler i denna fastighets affär.

Till dolda byggnadstekniska fel förelåg även allvarligt fel med utveckling av mögel och risk med byggnadens bomiljö, vilket man som köpare inte hade att räkna med eftersom ingen annan information fanns vid affärsslutet eller gick att upptäcka vid besiktningen.

B.O.E. Fastighetskonsult hade genom kvalificerade tjänster Bedömning, Besiktning, Utredning uppfyllt köparnas bevisbörda i byggnadsteknisk och juridisk mening.

Köparna tvingar säljarna till uppgörelse före Tingsrättens förhandling!

B.O.E. Fastighetskonsult sågade och grävde fram samtliga dolda fel och med sin redovisningsteknik slutligen kunde redogöra för försäkringsbolaget varför fastigheten på ett juridiskt och byggnadstekniskt sätt avvek från en förväntad standard enligt Jordabalkens regler. Efter att detta slutliga utredningsmaterial med ekonomiskt riktat krav och företrädde av egen erfaren processförare meddelande säljarens försäkringsbolag att dessa genom säljarna kände sig tvingade med att vilja betala tillbaka pengar till köparna. Köparna är nöjda över uppgörelsen.

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

Efter upprättelse kan vi nu mer erfarna gå vidare i livet

Vis av erfarenhet i efterhand, att få upprättelse, känns otroligt bra. Att vi fick kontakt med B.O.E. Fastighetskonsult som gav oss byggnadstekniskt och juridiskt stöd under hela resans gång vilket betyder en hel del för att klara av det hela. Att gå igenom en sådan här process kräver mycket energi och oro, man för även höra av andra att vanligtvis går det inte att vinna denna typ av ärenden mot försäkringsbolag med dolda fel i fastighet vilket gör det ovisst. Vi har lärt oss att det är av vikt att man får tag i byggnadsteknisk och juridisk rådgivare med erfarenhet som kan vara med under hela resan, vilket ger känslan av professionell trygg hantering, vilket vi kände med B.O.E. Fastighetskonsult under resans gång.

Genom egna hårda förhandlingskrav utanför Domstolen fick vi säljarnas försäkringsbolag att slutligen ersätta oss ekonomiskt vilket helt klart ger en känsla av att rättvisa skipats.

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

Vis av erfarenhet vid vårt nya husköp anlitar vi naturligtvis B.O.E. Fastighetskonsult för utförande av särskild Jordabalksbesiktning, vilken tjänst 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 kvalificerade tjänster och får verklig hjälp med att uppfylla undersökningsplikten.

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 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 en del stora fel upptäckts och kunnat undvikas.

Köpare hade i en sådan situation då i god tid kunnat förhandla med säljarna eller helt enkelt hoppat av affären. I vissa fall är det inte praktiskt möjligt att hitta samtliga dolda fel i en sådan situation gäller det som fastighetsköpare att ha uppfyllt hela sin undersökningsplikt enligt Jordabalkens regler.

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?