

År 2007



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

BRF-köparen fick pengar tillbaka från föreningen

Föreningen fick betala pengar tillbaka till BRF-köparen för brister i underhåll (dold skada)

Här har vi ett exempel på hur det kan gå när BRF-köpare, utan byggnadsteknisk och juridisk professionell hjälp, luras med list till en dålig bostadsaffär.

Den aktuella lägenheten visar sig efter inflyttning vara fukt- och mögel och rötskadad i badrum med bjälklag att man riskerar hälsan genom att vistats i dessa utrymmen. Allt beroende på säljarens och föreningens felaktiga underhåll vid renovering av badrum.

Den beräknade renoveringskostnaden blir hög för köparna som skall läggas ovanpå aktuell köpeskillingen. Man tvingas även stänga av partiella delar av lägenhet pga. Riskspridning av äkta hussvamp/toxiskt mögel som hade utvecklats i det fuktskadade badrummet väggar och golv.

Föreningens egendom

Skador hade förutom på ytskikt även uppstått på föreningens egendom nämligen på byggnadens grundkonstruktion som föreningen har att ansvara för, rötskador på bärande konstruktionsdelar.

Objekt: Överlåtelse av nyttjanderätt till lägenhetsyta i BRF.

Köpare: Privatkonsument.

B.O.E's juridisk bedömning: Köparna hade inte brustit i sin undersökningsplikt enligt köplagen, fel i varan samt fel med säljarens marknadsföringsuppgifter bedömdes föreligga.

Slutresultat: Köparna försöker själva initialt att få rätsida på de upptäckta skadorna i badrummet genom att kontakt föreningen samt försäkringsbolag och säljaren.

Köparna fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlidade särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster hjälp lyckades köparna få säljarna och föreningen att ge med sig med 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 inflyttning

Köparna kontaktar B.O.E. Fastighetskonsult efter inflyttning med anledning av den upptäckta fuktskador i det tidigare omgjorda kaklade badrummet. Köparna hade genom egen fackman noterat misstänkt fel i samband med dennes undersökning.

B.O.E. Fastighetskonsult frilade skadan vidare fukt, mögel och rötskador återfinns i dessa konstruktioner, varpå man stänger av partiella områden i lägenheten. Materialprover tas ut för analys resultat är att mögel som avger toxiska ämnen har utvecklats sig inne i konstruktioner samt att rötsvampen är äkta hussvamp.

Försiktighetsprincipen praktiseras när denna typ av ämnen har visat sig, även inplastning av partiella områden så att spridning av dessa ämnen minimeras under pågående åtgärder.

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första besiktningsdag kan det konstateras skador inne i badrummets väggar/golv, samt mögelpåväxt inne i väggar och golv orsaken var felaktigt anbringat fuktskydd och tidigare inbyggda fuktskador.

Skadan anmäls till föreningen samt köparnas försäkringsbolag kontaktas, även säljarna kontaktas skriftligen.

Utrymmet friläggs så att allt kan torka ut och planering av återbyggnad kan ske. Turligt nog fanns ytterligare ett Wc-utrymme.

Juridiskt perspektiv

Efter genomgång av samtliga handlingar kan B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att köparna inte har brustit i sin undersökningsplikt enligt köplagen. Köparna uppger att säljaren annonserat lägenheten där det framgick att det var brister i badrummet som säljarna tidigare meddelat med att åtgärda.

Lägenhetens skick avvek från avtalsenlig standard.

Det kunde konstateras att fel i föreningens tidigare underhåll förelåg, så att man nu inte kunde nyttja badrummet.

Köparna hade juridisk grund för återkrav att begära pengar tillbaka från föreningen på pengar tillbaka för åtgärder på grundkonstruktionen.

Köpets genomförande

Själva köpet gick vid tillfället till enligt följande: Tidningsannons med uppgifter leder till köparnas intresse. På visningsdagen erhålls en objektbeskrivning.

Fastighetsmäklaren upplyser köparna vid visningen om lägenhetens fördelar.

Köparna bestämmer sig och kort därefter får man reda på att man vunnit budgivningen kort därefter genomförs kontraktsskrivningen. Säljaren tar på sig att åtgärda vissa saker.

Affären bygger således på säljarens uppgifter samt köparens egen lekmanaundersökning, vilken i detta fall var tillräckligt för att köparna hade uppfyllt sin undersökningsplikt enligt köplagen. I och med att köpehandlingarna undertecknas är avtalet bindande enligt Avtalslagen med uppgifter och bindande avtal är till för att följas.

Steg 2 – köparen framställer krav till säljaren

Köparna vill få upprättelse och gå vidare med att kräva säljaren, föreningen och försäkringsbolaget att betala pengar tillbaka.

B.O.E. Fastighetskonsults utredning visar slutligen på att det är ett missförhållande mellan bostadens verkliga skick jämfört med vad som vid säljtidpunkten av säljaren uppgetts enligt avtalet.

Steg 3 – säljarens svar på krav

Efter genomgång av skadorna med föreningen och säljarna kommer besked från föreningen att man vill erhålla kostnadsoffert på vad det slutligen kommer kosta med åtgärder. Försäkringsbolaget ersätter nyttjanderättsinnehavarens ansvar och följdskador, säljaren reglerar sin bedömda del.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

B.O.E. Fastighetskonsults juridiska och byggnadstekniska processmaterial (bevismaterial) ledde till att köparen bestämde sig att här göra upp med parterna.

Föreningen, försäkringsbolag och säljaren ändrade till slut sin inställning

Efter en turbulent transportsträcka för köparna som tidigare inte hade någon erfarenhet av liknande situationer var det av naturliga skäl en äventyrsresa i en skräckvärld. Efter kontakt med motparter kunde köparna med B.O.E. Fastighetskonsults bevismaterial och en hel del eget arbete få pengar tillbaka. Köparna kunde förlikas för köparna på en acceptabel ekonomisk nivå i samband med egna kontakter med motparter.

Krav på föreningen

Köparen behövde aldrig gå till domstolen för utlägg som avsåg skador på byggnadens grundkonstruktion även denna del kunde köparna göra upp med föreningen.

Med stöd av B.O.E. Fastighetskonsult och deras framarbetade bevismaterial tvingades föreningen betala pengar tillbaka.

B.O.E's efterord/reflektion

Köpare av nyttjanderätt till en bestämd lägenhetsyta i en BRF i samband med överlåtelse är utsatt på så sätt att det vanligtvis är tidsnöd i samband med köpet. Direkt efter visningen sätter vanligtvis budgivningen i gång desto större intresse för objektet blir avgörande hur hård budgivningen blir.

I det här aktuella fallet slutade det hela på ett acceptabelt sätt för köparna som faktiskt fick upprättelse mot en initialt trilslande förening, försäkringsbolag samt säljare i form av att få pengar tillbaka från tre olika parter.

Det är alltid svår att ge rekommendationer hur en köparna skall agera för att undvika problem i samband med affären, ett råd är att anlita juridisk och byggnadsteknisk särskilt sakkunniga i samband med affären och före bindande avtal skriv under.

På så sätt kan den sakkunnige alltid se till så att ni inte brister i er undersökningsplikt eller hitta fel som i en sådan situation kan regleras i samband med affärsavslutet.

Oavsett ovanstående så inträffar det att köparna efter inflyttningen upptäcker fel där köparna inte har brustit i sin undersökningsplikt och felet betraktas såsom dolt samt.

Själva felet kan i många fall bero på felaktigt utfört underhåll av föreningen och säljaren vilket man som köpare faktiskt betalt för och övertagit ansvaret för säljarens utförda underhåll.

Det kan även visa sig att säljaren utfört något i strid mot föreningens stadgar och bestämmelser samt att säljarens marknadsföringsuppgifter är felaktiga.

Att hamna i en juridisk och byggnadsteknisk utredning med process mot exempelvis säljarna kan bli kostsamt varför det är av vikt att man vet att beviskraven är uppfyllda. Oavsett det så blir det kostsamt både av energi och pengar som köparna hela tiden skall ligga ute med och den som påstår något har att uppfylla bevisbördan för det som påstås.

Återigen det är alltid du som köpare av lös egendom som måste se till så att du som köpare inte brister i din undersökningsplikt, det är du som har hela skyldigheten att uppfylla din undersökningsplikt och agera enligt köplagens 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?