År 2005

FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Pengar tillbaka från säljaren av BRF-Lägh och förenigen

Säljaren och föreningen fick betala pengar tillbaka för underhåll som inte var fackmässigt utfört (dold skada)

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

Den aktuella lägenheten visar sig efter inflyttning vara fukt- och mögelskadad i partiell omfattning samt att man riskerar hälsan genom att vistats i dessa utrymmen. Allt beroende på säljarens felaktiga underhåll vid renovering av badrum.

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

Föreningens egendom
Skador hade även uppstått på föreningens egendom nämligen på byggnadens grundkonstruktion som föreningen har att ansvara för.

Objekt: Överlåtelse av nyttjanderätt till lägenhetsyta i BRF.

Köpare: Privatkonsumenter.

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 den nyupptäckta fuktskadan i duschen genom att kontakt föreningen samt försäkringsbolag och säljaren.

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

B.O.E. Fastighetskonsults tjänster

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

Vilken situation har du, pengar tillbaka ?

B.O.E. Fastighetskonsult **Adress;** Södertorpet 2793, 762 94 Rimbo **Mail:** info@boekonsult.se
Telefon; 08 - 512 932 98 **Telefax;** 08 –512 930 26 **Mobilt;** 0709– 41 01 07 **Hemsida;** www.boekonsult.se

Steg 1 – B.O.E. Fastighetskonsult anlitas efter inflyttning
Köparna kontaktar B.O.E. Fastighetskonsult efter inflyttning med anledning av den uppkomna fuktskadan i det relativt nykaklade duschutrymmet. Köparna hade genom egen fackman noterat misstänkt fel i samband med dennes undersökning.

B.O.E. Fastighetskonsult frilade skadan genom att öppna upp väggar och golv fuktskador och mögel 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.

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 fuktskador inne i duschrummets väggar/golv, samt mögelpåväxt inne i väggar och golv orsaken var felaktigt anbringat fuktskydd bakom ytskikt (kakel/klinkerplattor).

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

Utrymmet friläggs så att fuktskadan kan torka ut och planering av återbyggnad kan ske, turligt nog så fanns ytterligare ett badrum att nyttja i lägenheten och så är det inte i alla lägen.

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 ett relativt nytt helkaklat duschutrymme även med uppgivet årtal för ombyggnationen.

Lägenhetens skick avvek från avtalsenlig standard.

Det kunde konstateras att fel i varan samt marknadsföringsuppgifter förelåg och att man inte kunde nyttja duschutrymmet såsom dusch. Köparna hade juridisk grund för återkrav att begära pengar tillbaka från säljarna.

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 kontraktskrivningen.

Affären bygger således på säljarens uppgifter samt köparens egen lekmannaundersökning, vilken i detta fall var tillräckligt för att köparna hade uppfyllt sin undersökningsplikt. 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 kräva säljaren på att betala tillbaka pengar, trots föreningens , försäkringsbolag och säljarnas avvisande av köparnas ekonomiska krav.

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. Men även vad köparna genom visning kunde uppfatta och få intryck av vad avser säljarens tidigare utförda underhåll med ytskikt och konstruktioner.

Steg 3 – säjarens svar på krav
Inom tio dagar från genomgången kommer besked från säljarens ombud. Man avvisar kraven helt mot bakgrund att köparen brustit i sin undersökningsplikt.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation
Eftersom säljarna avvisat möjligheten till att åtgärda det hela rekommenderas köparna att inleda rättslig process, genom att omgående med B.O.E. Fastighetskonsults juridiska och byggnadstekniska processmaterial (bevismaterial) inge stämningsansökan till aktuell tingsrätt.

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 den stora dagen i domstolen kunde köparna med B.O.E. Fastighetskonsults bevismaterial och domstolens hjälp få säljarna att betala pengar tillbaka. Köparna och säljarna kunde förlikas för köparna på en acceptabel ekonomisk nivå i samband med muntlig förberedelse av målet i domstolen.

Krav på föreningen
Utöver detta så nödgades köparna även driva föreningen till domstolen för utlägg som avsåg skador på byggnadens grundkonstruktion även denna del kunde köparna med domstolens hjälp göra upp med föreningen och även utan juridiskt ombud. 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 bra sätt för köparna som faktiskt fick upprättelse i båda fallen mot säljarna samt mot en trilskande förening i form av att få pengar tillbaka från två 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 säljaren vilket man som köpare faktiskt betalt för och övertagit ansvaret för.

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

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?

B.O.E. Fastighetskonsult **Adress;** Södertorpet 2793, 762 94 Rimbo **Mail:** info@boekonsult.se
Telefon; 08 - 512 932 98 **Telefax;** 08 –512 930 26 **Mobilt;** 0709– 41 01 07 **Hemsida;** www.boekonsult.se