

År 2011



FALL FRÅN VERKLIGHETEN

B.O.E. Fastighetskonsult

Att upptäcka fukt/mögeliskador vid köp av BRF-lägh

Köparen upptäckte fukt och mögelskador i lägenheten före tillträdesdagen

Referensfall som visar på situation som faktiskt kan uppstå för ovana köpare, men som anlitar sakkunnig med byggnadsteknisk och juridiska kunskaper.

Den aktuella lägenheten visar sig före tillträdesdagen vara fukt- och mögelskadad i stor omfattning samt att man riskerar hälsan genom att vistas i dessa utrymmen med toxiska ämnen från mögel.

Säljarna tvingades att åtgärda det hela där renoveringskostnaden blev höga för säljarna. Eftersom köparen inte kunde tillträda enligt avtalet krävde köparen även skadestånd av säljarna.

Säljaren rekommenderades att anmäla skadan till föreningen som avvisade krav från säljarna eftersom man bedömde att säljarna orsakat skadan genom vårdslöshet (i strid mot stadgar).

Föreningens egendom

Omfattande skador hade uppstått på föreningens egendom nämligen på byggnadens grundkonstruktion som föreningen äger.

Objekt: Överlåtelse av nyttjanderätt till lägenhetsyta i BRF.

Köpare: Privatkonsument.

B.O.E's Juridisk bedömning: Köparen hade inte brustit i sin undersökningsplikt, dolt fel i varan (lägh). Men även att avtalsbrott hade uppstått eftersom köparen inte kunde tillträda lägenheten såsom avtalats. Man fick skjuta på tillträdesdagen flera månader framåt i tiden.

Slutresultat: Säljarna tvingades reparera skadorna på ett fackmässigt men även betala skadestånd för Köparens kostnader.

Köparen fick till slut upprättelse men det krävde att man på området anlidade särskilt sakkunnig där B.O.E. Fastighetskonsults kvalificerade tjänster lyckades köparen få säljarna att ge med sig med att reparera och betala pengar tillbaka.

B.O.E. Fastighetskonsults tjänster

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

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

Köparen kontaktar B.O.E. Fastighetskonsult före tillträdesdagen med anledning av misstänkt fuktskada i lägenheten. Köparen hade genom egen fackman noterat misstänkt fel i samband med dennes undersökning.

B.O.E. Fastighetskonsult lokaliserade fuktskadan genom att med instrument mäta fuktnivåer i väggar och golvkonstruktioner. Vid rivning av tapeter kunde mikrobiell påväxt noteras. Materialprover tas ut för analys resultat är att mögel som avger toxiska ämnen har utvecklats sig.

Försiktighetsprincipen praktiseras när denna typ av ämnen har visat sig, rekommendationer är att omgående åtgärda fuktskador samt sanera mögel som har utvecklats.

Utredningens resultat

Byggnadstekniskt perspektiv

Vid B.O.E. Fastighetskonsults första besiktningsdag kunde det konstateras fuktskador i vägg och golv i område mellan våtrum och rum, samt mögelpåväxt på väggar och golv orsaken var läckageskada.

Skadan anmäls till föreningen samt säljarens försäkringsbolag.

Utrymmet friläggs så att fuktskadan kan torka ut och planering av återbyggnad kan ske, lägenheten var turligt nog tom men köparen kunde inte flytta in förrän allt reparerats.

Juridiskt perspektiv

Efter genomgång av samtliga handlingar kunde B.O.E. Fastighetskonsult konstatera att köparen inte har brustit i sin undersökningsplikt enligt köplagen.

I köpeavtalet framgår det att säljarna har att svara för skada som uppstår under säljarnas ansvarstid och ägarrrätten hade inte övergått på köparen när skadan upptäcktes. Säljarna hade här en juridisk skyldighet att omgående åtgärda skadorna.

Det kunde även konstateras att avtalet gav köparen rätt till skadestånd för egna ekonomiska förluster även en hävningsrätt. Köparen hade sålt och flyttat ut från sin fastighet och fick nu skaffa annat boende men även extra kostnader för utredningar och magasinering av bohag.

Samtliga kostnader som hade samband med säljarnas avtalsbrott är grund för köparens begäran av skadestånd. Köparen valde här att stå fast vid köpet.

Köpets genomförande

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

Fastighetsmäklaren upplyser om köparens undersökningsplikt.

Köparen bestämmer sig och kort därefter får man reda på att man vunnit budgivningen relativt omgående genomförs kontraktsskrivningen och handpenning betalas.

Affären bygger således på säljarens uppgifter samt köparens egen lekmanaundersökning, vilken i detta fall var tillräckligt för att köparen 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

Eftersom fukt och mögelskador upptäcktes före tillträdesdagen krävde köparen upprättelse och gå vidare med krav till säljaren, trots föreningens , försäkringsbolag och säljarnas första avvisande av köparens 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. Men även vad köparen genom visning kunde uppfatta och få intryck av lägenheten här hade det uppstått en bevisbar olägenhet med lägenheten.

Steg 3 – säljarens svar på köparens krav

Efter utförd utredning kunde skadorna styrkas vilket presenterades för säljaren samt handläggande fastighetsmäklare. Efter olika möten samt diskussioner meddelade säljarna att man avsåg att rätta till skadorna. Men vad avsåg skadestånd så var man beredd att ersätta med begränsat belopp.

Steg 4 – B.O.E. Fastighetskonsults rekommendation

Eftersom säljarna meddelat att man avsåg att åtgärda skadorna rekommenderas köparen här efter att även kräva skadestånd. B.O.E. Fastighetskonsults juridiska och byggnadstekniska (bevismaterial) visade på orsaken till säljarnas avtalsbrott och köparen hade rätt till skadestånd eftersom köparen inte kunde tillträda lägenheten enligt avtalet.

Säljaren ändrade till slut sin inställning

Efter en orolig tid för köparen som tidigare inte hade någon erfarenhet av liknande situationer var det av naturliga skäl en äventyrsresa i en skräckvärld.

Med sakkunnig hjälp kunde köparen få säljarna att reparerar skadorna samt betala pengar tillbaka (skadestånd). Köparen fick igenom sitt ekonomiska krav och säljarna betalade skadeståndet i samband med köparens tillträdesdag.

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 lyckligt och bra sätt för köparen som faktiskt fickupprättelse i samtliga delar mot säljarna.

Det är alltid svår att ge rekommendationer hur en köparen 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 slutligt bindande avtal.

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. Men även vara behjälplig med tolkningsfrågor.

Oavsett ovanstående så inträffar det att köparen före tillträdesdagen upptäcker fel där köparen inte har brustit i sin undersökningsplikt och felet betraktas såsom dolt samt att felet har orsakat i samband med felaktigt utfört underhåll av säljaren.

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 är kostsamt både av energi och pengar som köparen 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 köplagen.

I detta fallet så var det upprättat ett bra avtal mellan parterna med tydliga utformade klausuler vilka man kunde finna juridisk vägledning i.

Själva juridiska tolkningen av de upprättade avtalsformuleringar är det viktigt att man kan lyfta in de byggnadstekniska felen/skadorna i förhållande till avtalets utformning på ett tydligt sätt.

Kan man på ett tidigt stadium få parter att förstå de olika situationer som faktiskt uppstått brukar man vanligtvis även kunna finna lösningar.

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