Fam Skoglunds åsikter angående stämningen uppställda enligt följande:

**Anklagelsen/stämningen**

**Säljarens skyldighet/ansvar**

**Säljarens ”bevis”**

**Köparens skyldighet/ansvar**

**Köparens bevis**

Kommentarer i rött

**Anklagelsen/stämningen**

Stämningsansökan, Odevall advokatbyrå – Dnr 48.633 MG/CS (Huset heter Rya 1:28 (Härryda)

sid 2:

*”Yrkande*

*Lundins yrkar att tingsrätten förpliktar Skoglunds att solidariskt till dem;*

1. *utge ett belopp om 39.694 kronor såsom nedsättning på köpeskillingen jämte ränta enligt räntelagen $6 beräknad från 2013 10 10 till dess full betalning sker.”*

Nedsättning av köpeskilling? Detta har redan skett med 368.000 från accepterat pris 2075 000 till köpeskillingen på 1707 000

Fick Lundins ROT-avdrag? – se arbetskostnad 22 500 – vid ”skada nr 1 och 2”?

Har man uppfyllt sin undersökningsplikt som köpare?

Vill man ha pengar – dels från Länsförsäkringar- vår försäkring ( LF) - sedan från oss? (Eftersom LF –deras försäkring -rekommenderade att anmäla dolt fel?)

Forts Sid 2 *”Lundins har framställt krav på nedsättning av köpeskilling till Skoglunds men dessa har avvisat kravet”. –*

Vi anser oss ha visat stor välvilja och tillmötesgående. Vi har även uppfyllt vår upplysningsplikt. Huset nedsatt 368 000 – de fick det för 1707 0000 istället för 2075 000 + bet självrisk 3000:- (”skada nr 1”) + erbjudande om 20.000 i förlikning (”skada nr 2”) – vilket har avvisats av Lundins.

Sid 2 (samma dokument)

*”Felet i sig* (inget fel – se byggregler för år 1967 och 1975)

*Fastigheten är behäftad med fel bestående i att tidigare ägare till fastigheten byggt om badrummet* (bevis?) *genom att riva upp befintlig bottenplatta och höja golvnivån med lecakulor och därefter anbringat ny betongplatta/finsats med ingjuten golvvärme på lecakulorna. Någon tätning mellan den nya och gamla betongplattan/finsatsen, som inte ligger i nivå* (den nedsänkta duschplatsen?), har *inte skett. Till följd av nivåskillnaderna och otätheten har fukt transporterats via lecakulorna i sidled in i träkonstruktionen/reglar, under befintligt trägolv* (var – arbrum eller badrum*?) med fukt- och rötskador samt mögelpåväxt som följd. ”*

Civiling. Thomas Almgren har dokumenterat – se bilaga 2. Byggakuten AB har åtgärdat.

*”Utöver denna kostnad har Lundins nedlagt eget arbete för vilken ersättning icke yrkas.*

Man skall göra en ordentlig besiktning före köpet! Mäklare + säljare påpekade särskilt badrummets 70-talsstatus och att det borde göras om. Man köper i befintligt skick och om misstankar finns – då skall man kalla in experter. *Det utförda arbetet innebär icke någon standardförbättring av fastigheten i förhållande till vad Lundins haft att förvänta sig vid förvärvet.”*

Vad har man att förvänta sig av ett 70-talshus med riskkonstruktion (som man som kunnig lekman bör känna till/ha tagit red på anser vi) och hur har man besiktigat huset? ”Besiktning” av en bekant som inte reagerade på badrummets gamla status.

Sid 3 – samma dokument

*Grund*

*”Fastigheten var behäftad med ”dolt fel” och avviker således från vad köparen förutsatt vid sitt förvärv. Felet har icke varit beskattningsbart”.*

Vi anser detta vara ett s.k. osynligt fel – ej dolt. Beskattningsbart??? Vad menas språkligt? Besiktningsbart? Uppskattningsbart? Återigen – vad har man att förvänta sig av 70talshus? Inga misstankar om att något fel kan finnas i ett 70-talsbadrum, speciellt fuktskador som är mycket vanliga.

*Bevisning*

1. *Utredning av STIBA – bil 2*
2. *Faktura från Byggakuten utvisande arbetsåtgärder och kostnad – bil 3.*

*Muntlig bevisning*

*1. Förhör med Claes Lundin*

*2. Vittnesförhör med civilingenjör Thomas Almgren …*

*Almgren skall höras kring golvkonstruktionen till styrkande av att fel förelegat.*

1. *Vittnesförhör med Jörgen Karlsson, Stommens gränd …*
2. *Karlsson skall höras kring felen och de åtgärder som måst utföras för att avhjälpa detta. Med förhöret skall styrkas att fel förelegat samt kostnaden för avhjälpande av felet.”*

Köpekontraktet sid 4 (bil 1) :

”$ 14 ”Besiktningsklausul – öppen

Köparen har rätt att efter köpet låta besiktiga fastigheten med hjälp av sakkunnig besiktningsman. Om köparen efter att ha genomfört en sådan besiktning inte önskar stå fast vid köpet, äger köparen rätt att begära köpets återgång.

Begäran om återgång skall framställas skriftligen till säljaren senast kl 18.00 den 22 februari 2013, varvid erlagd handpenning skall återbäras till köparen utan skadeståndsanspråk från någondera parten.

Om köpet fullföljs är parterna överens om att fel som framkommer vid besiktning samt förhållanden som påtalas i den sk riskanalysen ej kan utgöra s k dolda fel enligt jordabalkens regler.”

Fel som framkommer vid besiktningen - oprofessionell besiktning + och var är riskanalysen? Inget protokoll finns från ”besiktningen”, vi har inte fått något. Hela fam Skoglund var närvarande då samt mäklaren - så om protokoll upprättats i efterhand och inte tillsänt oss – då gäller det att det stämmer överens med hur det gick till …

Utredning bottenplatta – bilaga 2 i ovannämnda dokument:

Sid 2 i bil 2 :

*”Indata*

*Undertecknad har på uppdrag av fastighetsägare via Jörgen Karlsson, Byggakuten utfört kontroll/besiktning av bottenplatta/grundkonstruktion i del av bostadshus.”*

2 bilder – mycket mörka och otydliga !

Bild 1- utanför huset

Bild 2 – från badrummet? Vad föreställer det mörka fotografiet?

*”Huset är ursprungligen byggt med platta på mark och ovanliggande uppreglat/isolerat trägolv.”* (kommentar: en riskkonstruktion i sig – vilket man bör ta reda på före man köper ett hus)

*”I samband med renovering/ombyggnad har del av golv/bottenplatta rivits upp. Då upptäcks att del av bottenplatta/golvkonstruktion i ett tidigare skede gjorts om.* (Språklig fråga: Menar T.A. att 2 ombyggnationer gjorts ? - eller är det bara ett syftningsfel?) *Befintlig konstruktion inom området har rivits bort och ersatts med lecafyllning och en ovanliggande betongplatta (se skiss). Mellan ny och gammal del finns inget fuktskydd, då det alltid finns en belastning av markfukt är detta att betrakta som en riskkonstruktion. I angränsande träkonstruktioner kan kraftiga fuktskador konstateras med röta/påväxt som följd”*

Skissen =dåligt bevis! Nedsänkt betongplatta pga duschplatsens nedsänkning vid byggnadens tillkommande??

Annars syntes ju tydligt att golvbrunnen var av gjutjärn – dvs mkt gammal - och borde föranlett vidare undersökning. Det kan mycket väl vara den som läckt vatten till underliggande konstruktion(?). Mellan 60-70 % av alla fuktskador i badrum härrör från golvbrunnen (se Anticimex på webben). Vi säljare har dock inte märkt någon lukt eller något fuktproblem – bara att badrummet var mycket fult och gammalmodigt och borde renoveras för att det var fult och för att det kan vara risker med ett så gammalt badrum! Badrummets 70-talsstatus påpekades och att det borde renoveras - som sagt av sonen och mäklaren - med eftertryck - vid ”Lundins besiktning av huset”.

*”Slutsats*

*Ombyggnaden är felaktigt utförd då fuktskydd med hänsyn till markfuktpåverkan saknas”*

Länsförsäkringars reaktion på detta? Varför gick de inte vidare och gjorde en ordentlig undersökning istället för att göra en uppgörelse om kontant utbetalning till Lundins?

Bevis för ombyggnation? Vi tror inte att ombyggnad gjorts, ingen information från vår säljare om detta - se bilder från kakel – typiskt 70-talskakel och klinker (i samma nyans!) Omöjligt riva upp golvklinkers utan att de skadas o lägga tillbaka dem igen tror vi.

Hur har man i så fall fått tag i 70-talskinker som passar exakt i färgton med väggkaklet??

Eller påstår man att ombyggnation är gjord för att man känner till byggreglerna som gällde vid 77?

Dvs ” Tänk bara på att det inte fanns några tydliga krav på dränering eller ångspärr i SBN för den aktuella tiden som huset byggdes 1977” (Citat från Ralph Håkansson, vår dotters kontakt - byggnadsingenjör).

Fakturan – bilaga 3

Som ovan funderats över - fick Lundins rotavdrag på de 22500 i arbetskostnad? (”skada nr 2”) Även vid ”skada nr 1”?

Det borde i så fall framgå av en professionell faktura – kan du kolla med Skattemyndigheten? Är detta möjligen en ”fixad faktura” där det inte framgår? Svårt att tänka oss att han glömt detta med ROTavdrag …. Värt att kontrollera!!!

Angående detta med att de inte tar inte betalt för eget arbete. Vi har informerat om badrummets status vid den sk besiktningen samt framgick ju vid visningarna – andra såg badrummets status.

**Säljarens skyldighet/ansvar**

Ref till Jordabalken – vi har uppfyllt vår upplysningsplikt

Tillmötesgående vid ”skada nr 1” – trots den bristfälliga besiktningen.

Fullgjort vår plikt att besiktiga (via Länsförsäkringar – vårt försäkringsbolag vid ”skada nr 1”)

Länsförsäkringars roll? Vi har haft fullförsäkring där i 15 år (+ har fortf sommarstugan hos dem).

Besiktning av skadan – av oss - anser vi gjord för vår del med Länsförsäkringars besiktning ovan. Varför LF inte gjorde en noggrannare kontroll då – det kan man fråga sig!

Även tillmötesgående vid ”skada nr 2” – erbjöd 20 000 vilket alltså förkastades.

**Säljarens ”bevis”**

Byggfusk/dolt fel ? Vi anser det vara ett s.k. osynligt fel.

Ref till Byggnadsregler för olika år SBN 67 eller SBN 1975

Undersökningsplikten, köpare (vittne – mäklaren)

Ref till diverse artiklar i ämnet, vad bör man vara uppmärksam på som köpare? Köparens undersökningsplikt.

Två byggnadstekniskt sakkunniga:

Ralph Håkansson, byggnadsingenjör (?)

Vår förste advokat – likaså byggnadsingenjör, – Åke Lindström (avsade sig uppdraget pga sjukdom)

Ombyggt – högst otroligt – se bilder från LF vid ”skada nr 1” – typiskt 70-tal på golvklinkers med nyans exakt passande till väggkaklet.

Vi köpte det som platta på mark (se kopia annons 1998 ).

Vi har gjort vad vi skall/bör och visat tillmötesgående och uppfyllt upplysningsplikten.

Upplysningsplikten – se brev till mäklaren – mycket ärligt och öppet förhållningssätt från säljarens sida.

Som ovan sagts - betalat självrisk 3000 – utan att knota tog vi denna kostnad och använde vår försäkring som gällde en månad efter huset var sålt.

**Studera skillnaden mellan dolda fel och synliga fel. Här kommer köparens undersökningsskyldighet** in. Vittne R Håkansson (Anna, jag, Sven Erik och Johan Skoglund var också med vid detta tillfälle) Jordabalken + andra källor

Kan ej kallas besiktning – mätte taklutning, golvlutning – mer? (vittne R Håkansson, mäklare)

Inga kommentarer ang badrummet som mäklare och son tydligt påpekade borde renoveras. Talade om att det ej vidgjorts sedan huset byggdes.

Riskkonstruktion med platta på mark – detta skall man känna till när man köper ett hus från 70-talet med platta på mark. Man skall vara en kunnig lekman minst – om misstankar om fel finns – då skall man undersöka vidare mha experter. Speciellt om huset är äldre och har nedsatt pris.

*Om de tar upp reparationen vid duschen (vitt kakel) 1998 före vår inflyttning).*

*Vår besiktningsman märkte fukt i väggen och noterade detta i besiktningsprotokollet (som vi har). Han anmodade säljaren att via sitt Försäkringsbolag reparera detta före vår inflyttning. Så skedde. Besiktning efteråt gjord, dock hittar vi tyvärr inte pappret på denna besiktning.*

**Köparens skyldighet/ansvar**

Ref till Jordabalken

Har de levt upp till undersökningsplikten??? Kanske Googla lite hade varit bra …. ?

Jämförelse: När vi köpte huset hade vi auktoriserad besiktningsman, besiktningsprotokoll med riskanalys upprättades. Vi gjorde vattenprov, vi kollade med olika instanser inom kommunen, hälso-avdelningen ang. flyget – farliga utsläpp? Geologer – farligt med åkanterna? Kan ån äta sig in mer/närmre huset? Bl a!! Vi tog reda på info om platta på mark . Information från bes.man = riskkonstruktion men hittade inga fel – ”troligen frisk konstruktion”. Många byggnsadsätt är i o för sig riskkonstruktioner - men efterson besiktningsmannen tyckte det var OK så bestämde vi oss för att köpa huset.

**Bevis köpare**

Köparens bevis - – det är de som skall bevisa att det är fråga om ett sk dolt fel (vi menar att det är ett osynligt fel, vilket är ett vedertaget begrepp)

Se annars stämningsdokumentet