

Tillbaka: www.kjosterman.com/lantmannagarden.htm

K-J Österman kj@kjosterman.com

Öppet brev!

2019-09-17

Kiinteistömailma

Jorma Lehtikangas

Hej och tack för disponentintygen jag erhöll februari 2019 gällande Bostads AB Lantmannagården i Ekenäs.

Även om jag köpt och sålt en del lägenheter måste jag tyvärr erkänna att jag inte riktigt kan tyda de disponentintyg du sände mig. På grund av en längre resa försökte jag inte tolka dem vidare. Märkte för några dagar sedan att lägenheten och garage platsen fortfarande är osålda. Nytt försök!

Först, litet speciellt att Plus Terveys Oy (i fortsättningen PT) har köpt en aktie som berättigar till en bilplats i bilhallen. Du säljer 5,55% av en lägenhet som enligt disponentintyget *inte automatiskt berättigar till en bilhalls plats*. De övriga 94,45% kan naturligtvis ge köparen en plats eller inte. Enligt disponentintyget behöver inte köparen betala skötselvederlag om bilplatsen uteblir. Däremot kapitalvederlag.

Disponentintyget gäller för: Lägenhet E45, Aktieseriens nummer 3658-3675, Antal aktier 18

2.1.3 Yta enligt Bolagsordningen: 384 m². Yta enligt granskningsmätning -.

JM Peter Högnäs har granskat m² (utgående från bygglovet?) och meddelat Västra Nylands Tingsrätt 2015 att ytan reserverade för bilar är endast 180 m² (Dom 14/8984). Alla parter har accepterat JM Peter Högnäs bevisföring till Tingsrätten, som naturligtvis gäller och bör anges i disponentintyget som fakta.

Kapitalvederlag (alla punkter gäller samma lån), något oklart med olika alternativ!

Enligt punkt 2.3.1. Kapitalvederlag 1,42/ m²/månad

$1,42 \times 384 \text{ m}^2 = 545,28$ varav PT:s andel är 5,55% = euro per månad 30,26

Om korrigerat m² gäller enligt Tingsrätten 2015: $1,42 \times 180 \text{ m}^2$ varav 5,55% = euro per månad 14,19

Enligt 2.3.2 Återstående låneandel euro 97,82 eller euro 0,284 per månad

PT:s andel alltså 5,55% eller återstående lån totalt euro 5,43 eller euro 0,02/månad

Enligt 3.3.1. Kapitalvederlag 0,283 m² per månad

PT:s andel $0,283 \times 384 \text{ m}^2$ varav 5,55% = 6,03 per månad, eller om 180m² gäller = 2,83 per månad

Enligt 3.3.2 Kapitalvederlag (totalt för lägenheten) 0,284 eller PT:s andel om 5,55% = 0,02/månad

Speciellt är att enligt de troligen korrekta uppgifter jag fått har PT betalat hela sin skuldandelen EUR 146,43 år 2015. Övriga lån finns inte och de 5,55% du säljer är alltså skuldfria! Även andra delägare i bilhallen har betalat sin andel. Detta framgår inte av disponentintyget! Även om PT har betalat sin andel av kapitallånet är PT juridiskt ansvarig även för övriga delägares skuldandelar eller

skötselvederlag då det gäller en lägenhet med en aktieserie.

3.1.3 Bilhalls platser: 18 st.

2013 skrevs en ny bolagsordning med disponent Ann-Mari Jansson som sakkunnig, tyvärr blev det ett beklagligt skrivfel. I verkligheten finns endast 17 lika stora bilplatser i hallen E45, som enligt bolagsordningen finns i Hus E. För att korrigera detta (?) finns en 18:de "bilplats" i hus D (inte i bilhallen E45). Storlek ca 1 m x 2m= 2m², på "bilplatsen" kan alltså förvaras en moped eller en mindre motorcykel! Även detta borde framgå av disponentintyget. Enligt juristen Peter Högnäs och Tingsrättens dom finns endast 180 m² reserverat för bilplatser. Hur 17 (eller 18) bilar inklusive infart rymms på 180m² är nog litet oklart. Olagliga bilplatser? Även PT:s?

Enligt bolagsstämmans beslut för åren 2015-2020 (juni) har aktionärerna **gällande lägenhet E45 inte rösträtt** på bolagsstämmor. Rösträtten tillfaller en styrelsemedlem utan aktieägarnas fullmakter. **Detta är naturligtvis olagligt**, men då beslutet finns bör det framgå av disponentintyget.

Enligt Tingsrättens dom 2015 har varje bilplats erhållits vid köp av en aktie. Då även alla 17 bilplatser i bilhallen (Hus E) är lika stora, och inköpts med 1 aktie, varför anges nu i disponentintyget att **en aktie (omvandlats?) till 2,78; 5,55 eller 5,56% av lägenheten E45**. Inga stora skillnader men vid en intern omröstning kan det ha betydelse vem som får ex. PT:s ledigt blivande bilplats. Även kapitalvederlagen varierar något utan giltig orsak. Något bolagsstämmobeslut om konvertering från 1 aktie till % av en lägenhet finns inte.

VÄSTRA NYLANDS TINGSRÄTTEN

Dom given i kansli 4.5.2015, klockan 15.00, L14/8984

I domen anges som tidigare nämnts att bilhallens yta reserverade för bilar är endast 180m² och att Bostads AB Lantmannagårdens bolagsordningen är vilseledande.

Det som är betydligt allvarligare.

Enligt punkt 2.2.2 i domen med rubriken "Påstådd spjälkning av aktiegrupp i strid med 2 kapitel 4§ Lagen om bostadsaktiebolag.

"..ovan sagda betyder i så fall att aktierna i aktiegruppen nr 3658 – 3675 har överlåtit en i gången skilt så att de nu ägs separat av olika ägare. Nämda förfarande strider mot 2 kapitel 4§ Lagen om bostadsaktiebolag."

Domen har 2015 godkänts av såväl disponent Ann-Mari Jansson som dåvarande styrelse (styrelseordförande Jonas Taipale) och detalj granskats av juris magister Peter Högnäs.

Det torde vara helt klart att utgående från domen har Plus Terveys Oy köpt en bilhalls aktien på ett olagligt sätt och köpet är inte giltigt. Då PT varit medvetna om detta varför försöka överföra problemen på en eventuell köpare?

Jag utgår från att du Jorma känner till ovan och erhållit Tingsrättens dom. Om inte begär en kopia av domen från Plus Terveys Oy. Som aktieägare har Plus Terveys Oy naturligtvis erhållit den.

Domen ovan gällde även en del som inte direkt har med Plus Terveys Oy att göra såsom: Vilseledande

disponentintyg (m2, vederlag, användning) felaktigt debiterat skötselvederlag (4 lägenheter) och kapitalvederlag (samtliga lägenheter), ogiltigt röstningsförfarande på bolagsstämma, debiterat vederlag för källare som inte finns, 3 affärslokaler används stadigvarande som bostäder, källare (enligt bygglovet) används som affärslokal osv.

Disponentintyget gäller för; Lägenhet A07, Aktiernas numrering 666-783, Antal aktier 118

Jag har inte fingranskat detta disponentintyg, bilhallen räcker för mig, men reagerar genast på att även bastu ingår i intyget.

Lantmannagården hade bolagsstämma på sommaren 2019, i vilken inte nämns något om ändring av bolagsordningen från "hälsovårdsutrymmen" till bostad eller kontor. Att sälja lokalen som hälsovårdsutrymme beläget i andra våningen utan hiss torde inte vara möjligt.

Som en liten uppmuntran kan jag nämna att en lägenhets innehavare önskade ändra sin lokal till affärslägenhet, vilket bolagsstämman godkände 2013 och en ny bolagsordning gjordes av disponent Ann-Mari Jansson. Tyvärr har disponenten inte ännu (sommaren 2019), enligt nuvarande styrelseordförande Rasmus Fredriksson, efter ca 6 år haft tid att sända in begäran om ändring av byggnadslovet för lokalen ifråga. Utgående från detta föreslår jag att om köpare hittas, bostad eller kontor, bör du vänta med slutbehandling av affären tills du erhåller ett officiellt meddelande att bygglovet ändrats.

Sammandrag

Utgående från ovan är jag inte mera intresserad av lokalen ifråga, men då detta brev är offentligt är jag tacksam om du kan meddela mig om jag missförstått något eller förändringar skett.

För kontroll av ovan bör du begära att Plus Terveys Oy sänder dig eller beställer av disponent Ann-Mari Jansson:

Gällande bolagsordning

Protokoll från senast bolagsstämma 2019

Västra Nylands Tingsrätts dom 13/8984 från år 2015

Kanske även ett nytt disponentintyg, speciellt då det gäller bilhallen.

Då det gäller disponentintyget är det säkert bäst om OP-Filias chef Marlene Eriksson utser någon sakkunnig disponent för att skriva ett giltigt disponentintyg speciellt för E45.

En förklaring till oredan kan vara att bolagsstämman för något år sedan beslöt att disponent och styrelse inte skall följa bolagsordningen och därmed inte följa bostadsaktiebolagslagen. **Detta var naturligtvis olagligt.** Eventuellt anser nuvarande styrelse samt disponent Ann-Mari Jansson att beslutet fortfarande är giltigt. Beslutet kan även tolkas som ett en gångs beslut.

Tillbaka: www.kjosterman.com/lantmannagarden.htm