

Maria Wägg  
kontuoy.fi

Hej,

Jag refererar till en skrivelse i Talous Taito 3/24 där du bland annat nämnde "Asuntokaupan kova paperi". Det gällde alltså disponentintyget. Utgående från artikeln utgår jag att du vet en del om juridiken kring lägenheter. Problemet som jag ser det gäller Lantmannagården i Ekenäs och Kontus (OP-Filias) disponenter. Sänder även denna skrivelse som .pdf.

Detta är ett öppet brev. Jag är tacksam om du vill granska min skrivelse. Om du inte meddelar annat publicerar jag ditt eventuella svar på hemsidan nedan.

Jag har försökt komprimerat beskriva händelseförloppet och är tacksam om du kan kommentera, kanske jag har helt fel? <https://kjosterman.com/lantmannagarden.htm> Här hittar du även länkar oa.

De viktigaste punkterna

a1) Ett förråd (A14-15) ändras till affärslokal som bolagsstämman godkänner. Vederlaget stiger med 500%. Bygglov behövs inte enligt disponenten. 42 § 3 mom.

b1) Raseborgs byggsyn har åtminstone 3 ggr meddelat att affärsverksamhet inte får förekomma i A14-15. Affärsverksamhet förekommer i A14-15 allt sedan 2013 och förekommer fortfarande 2025.

c1) 27§ Innehavaren ville sälja A14-15, disponenten skrev ett intyg enligt att 100m<sup>2</sup> var affärslägenhet och 37 m<sup>2</sup> källare med koefficient 0,25. Någon källare finns inte. Disponentintyget behandlades av Tingsrätten, som utgående från Lantmannagårdens bevisföring dömde via en kanslidom att A14-15 till 100% är en affärslägenhet och disponentintyget förklarades som ogiltigt.

c2) Ägaren ville fortfarande sälja A14-15 och begärde att få ett korrekt disponentintyg. Tyvärr ansåg disponent och styrelse att ägaren inte kan erhålla ett disponentintyg. Därmed beslöt disponent och styrelse att hon inte får sälja sin lägenhet åt utomstående. Att sälja utan disponentintyg torde vara omöjligt.

d1) 31.01.2020 Bekräftas till Handelsregistret att A14-15 är en affärslägenhet genom en ny bolagsordning. Detta trots att styrelsen meddelat aktieägarna att A14-15 inte är godkänd som affärslägenhet.

e1) Den felaktiga bolagsordningen från 2013/2020 gäller enligt styrelsen fortfarande januari 2025. Enligt styrelsen kan bolagsstämman annullera Tingsrättens dom!

f1) Enligt Tingsrätten bör Lantmannagårdens falska bevisföring till Tingsrätten korrigeras, antingen via polisen eller Tingsrätten.

g1) Enligt Handelskammaren kan en registrerad felaktig bolagsordning endast ändras eller annulleras via Tingsrätten.

h1) Disponent och styrelse ansåg att Tingsrätten och Handelskammaren har fel.

i1) Styrelsen gav ett flertal förslag till ny bolagsordning, A14-15 ändras till förråd och koefficienten blir 0,5 eller 0,25 mot nuvarande 1,5. Ändringen måste godkännas av alla aktionärer. I samtliga fall har en styrelsemedlem inte röstat för styrelsens förslag och därmed har styrelsens förslag förfallit.

j1) Bolagsstämman godkänner styrelsens förslag 2023-10-30 att Lantmannagården köper A14-15. Priset är 25.000 euro (182/m<sup>2</sup>) vilket är gängse pris för en dylik lägenhet utan disponentintyg. Enligt OP-hem är värdet ca 900 – 1900 euro/m<sup>2</sup>, något högt men säljes då med disponentintyg.

k1) Ett bolag kan köpa egna aktier med eget fritt kapital. Lantmannagården har eget kapital -28.264,89. För att få eget fritt kapital till betalning av A14-15 tar Lantmannagården ett skötsellån 25.000!

l1) Lantmäteriverket: Ansök om registrering av äganderätten hos bostadsdatasystemet senast 2 månader efter att köpebrevet undertecknades. Enligt Lantmäteriverket 18.12.2024 är A14-15 registrerat på tidigare ägaren.

Om jag har fel på alla punkter och köpet är helt OK! I något skede måste bolagsordningen ändras.

6 kap. 35 § Samtycke till ändring av bolagsordningen

Ändring av bolagsordningen kräver utöver kvalificerad majoritet enligt 27 § även aktieägarens samtycke, när aktieägarens betalningsskyldighet gentemot bolaget ökas genom en ändring av grunden för vederlaget eller någon annan betalningsgrund eller genom att en betalningsgrund läggs till eller slopas.

Detta betyder att köpet inte godkänns och då skulle det enligt min mening vara bättre att styrelsen annullerar den felaktiga bolagsordningen via Tingsrätten samt att köp och annat även annulleras. Ägaren kan då behålla ett förmånligt förråd eller få ett disponentintyg och sälja på fria marknaden.

Kan du Maria Wägg övertyga disponent Monika Fredriksson och styrelseordförande Jarl Boström?

Bästa hälsningar

Karl-Johan Österman

Lantmannagården D41

[kj@kjosterman](mailto:kj@kjosterman)

040516443

<https://kjosterman.com/lantmannagarden.htm>