

Byggnadsinspektör Juhani Jormanainen
Raseborgs byggsyn
Raseborg

2025-02-20

Lantmannagården Fastighet 710-4-43-2
Bostadsaktiebolag Lantmannagården i Ekenäs ly 0747469-8

Hej, vi har en del problem med bygglov, detta gäller speciellt lägenhet A14-15. Kanske du kan hjälpa?

1999. Enligt bolagsordningen från 1999 är lägenheten källare/förråd och bygglovet gäller för förråd.

2013. Ägaren ville sälja lägenheten och för att få ett bättre pris önskade ägaren att status skulle ändras från förråd till affärslägenhet. Bolagsstämman godkände och enligt en ny bolagsordning 2013 är A14-15 en affärslägenhet. Disponent Ann-Mari Jansson ansökte inte om nytt bygglov. Bolagshyra för förråd koefficient 0,25 och affärslägenhet 1,5

2014-15 För att sänka vederlagen skrev disponent Jansson ett disponentintyg enligt vilket en 37m² källare hade koefficient 0,25. Ägaren försökte sälja A14-15 med förmedlarna avbröt försäljningen, orsak någon källare fanns inte och disponentintyg och bygglov stämde inte. Frågan gick till Tingsrätten som ogiltigförklarade disponentintyget och med styrelseordföranden Jonas Taipales bevisföring är A14-15 enligt Tingsrätten en affärslägenhet till 100%. Bevisföringen var Bolagsordningen 2013 som inte stämmer med bygglovet.

2020 Förnyas Bolagsordningen och A14-15 är fortfarande affärslägenhet i enlighet med Tingsrättens beslut. Disponent Jansson.

2023 Styrelsen konstaterar att bolaget behöver förvaringsplats för cyklar och dylikt. Efter mycket om och men lyckas bolaget köpa aktierna som berättigar till A14-15. Priset var 182/m², gängse pris enligt styrelsen då något disponentintyg inte kunde skrivas! Att sälja en lägenhet utan disponentintyg är inte möjligt. Enda köparen var Lantmannagården och priset därefter!

2024 Styrelsen konstaterar att cykelförråd finns mer än tillräckligt och hyr ut A14-15 som affärslägenhet. Detta gäller fortfarande 2025. A14-15 har nu varit över 12 år affärslägenhet!

Detaljer, kopior bolagsordningar, korrespondens och annat hittar du här:

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

Problemet är enligt min åsikt

Enligt bygglovet gällande A14-15 är lägenheten ett förråd med vederlagskoefficient 0,25. Disponent och styrelser har debiterat som affärslägenhet enligt 1,50. Ägaren har alltså betalat 67.000 euro för mycket i vederlag.

Enligt Tingsrätten bör Jonas Taipales felaktiga bevisföring korrigeras via Tingsrätten eller eventuellt en polissak.

Enligt Handelskammaren bör Bolagsordning 2013 och 2020 annulleras via Tingsrätten, som även granskar om någon lidit skada. Men så sker inte då styrelsen anser att Tingsrätten har godkänt att A14-15 är en affärslokal. Tidigare ägaren har inte ekonomiska möjligheter att processa.

Som jag ser det är detta ett bedrägeri som skett under en lång period. 67000 har ägaren betalat för mycket och därtill har Lantmannagården köpt hennes lokal till ett skam pris. Sammanlagt förlust för tidigare ägaren kanske 130.000 euro eller mera!

Styrelser och disponenter har beslutat att Raseborgs byggsyn inte får bestämma om bygglov gällande Lantmannagården.

Kan du göra något?

Detta är ett öppet brev. Jag är tacksam för ett svar, som även publiceras om annat inte önskas.

Bästa hälsningar

Karl-Johan Österman

Museigatan 2 D 41

10600 EKENÄS

040 511 6443

kj@kjosterman.com

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