

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande

Minister

Nina Fellman

Föredragande

Rättschef

Michaela Slotte

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 101

Reklamation avseende köp av fastighet den 11 mars 2011.

ÅLR 2019/4248

366 Rk1a

Ärendet gäller ett förvärv av fastigheten Lindberg RNr 2:3, Knutsboda, Lemland. Köpet förmedlades av Lyyskis fastigheter RFM den 11 mars 2011.

Köparen hävdar att det i samband med fastighetsöverlåtelsen angavs att det var fråga om ett bostadshus avsett för fast boende. I samband med att köparen skulle sälja fastigheten vidare visade det sig att bostaden i själva verket är en fritidsbostad. Detta har inneburit att flera problem uppkommit. För att få bostaden omklassad till fast boende måste flera utredningar och ingrepp göras i byggnaden. Det kunde handla om investering uppgående till 50 000 euro eller mer.

När fastigheten 2018 skulle säljas sattes utgångspriset till 68 000 euro medan fastigheten hade köpts av köparen för 91 000 euro den 11 mars 2011. Det verkliga försäljningspriset, vid en försäljning genom en annan mäklare, blev i juli 2018 75 000 euro. Köparen har förlorat 16 000 euro i prisskillnad pga den korrekta fastighetsklassificering som nu användes, dvs fritidsfastighet.

Förlusten blev större än 16 000 euro om det beaktas att köparen hade satsat ca 7 000 euro på förbättringar i form av altan, delvis nytt värmesystem och tapetsering.

Det är köparens uppfattning att såväl säljaren som fastighetsförmedlaren ansvarar för detta rådighetsfel (2 kap. 18 § jordabalken (JB)) och av den anledning skickades en reklamation den 1 december 2017 till bägge dessa.

Den 27 februari 2019 anhängiggjorde köparen ärendet hos Regionförvaltningsverket. Den 12 mars 2019 har Statens ämbetsverk på Åland meddelat att landskapsregeringen är behörig tillsynsmyndighet ifråga om fastighetsmäklarverksamheten och överfört ärendet till landskapsregeringen.

Ålands landskapsregering konstaterar att vid rådighetsfel gäller följande enligt 2 kap. 18 § 5 mom JB (FFS 1995/540): Av propositionen (1994 rd – RP 120) framgår att det inte finns någon definierad preskriptionstid (sid 59), att köparen ska kunna lita på att behövt byggnadslov har sökts och erhållits för de byggnader som finns på fastigheten (sid 54). En fastighetsmäklare kan i vissa fall själv bli ersättningskyldig gentemot köparen, om denna har lämnat felaktiga eller otillräckliga uppgifter om köpeobjektet (sid 56).

Landskapsregeringen har inhämtat yttrande av den berörda fastighetsmäklaren i ärendet. Fastighetsmäklaren har givit en utförlig redogörelse över de frågor som landskapsregeringen den 15 maj 2019 ställt med anledning av det inkomna klagomålet. Mäklaren har dessutom inkommit med det material som fastighetsmäklaren använde vid marknadsföringen av objektet.

I prospektet anges att bostadshuset ursprungligen är uppfört som fritidsbostad vilken renoverats under 2000-talet. Gällande byggnadsmaterial anges: *”Träkonstruktionen ursprungligen uppförd som ”fritidsbostad” (60-70-talet) m träpanelad fasad, plåttak, tilläggsbyggnad med separat ingång uppförd 2007 på gjuten platta i träkonstruktion, träpanelad fasad, plåttak...”* Vidare sägs: *”Gamla delen av bostadshuset har visst behov av renovering av golv i hobbyrum/arbetsrum samt sovrum jämte kokvrån. Stor potential till ombyggnad och tillbyggnad av huset finns.”*

Fastighetsmäklaren har vid förmedlingen haft tillgång till byggnadslovshandlingarna för tillbyggnaden av bostadshuset på lägenheten inklusive syneprotokoll över slutsynen av tillbyggnaden. Byggnadslovet gavs den 17 april 2007. Av byggnadslovshandlingarna framgår att ”Xxx och Xxx ansöker om byggnadslov för en tillbyggnad om 34 m² i ett plan till befintligt bostadshus om 80 m². ”

Landskapsregeringen anser att fastighetsmäklaren har haft rätt att utgå från att den i byggnadslovet angivna klassificeringen av fastigheten som bostadshus var korrekt och att det inte kan krävas att fastighetsmäklare ifrågasätter byggnadslovens riktighet. Fastighetsmäklaren har även i övrigt visat att ärendet har handhåfts på ett sätt som inte strider mot vedertagna bestämmelser och normer.

Landskapsregeringen, i egenskap av tillsynsmyndighet över fastighetsmäklare, avslutar därför ärendet utan åtgärder. Ställningstagandet meddelas både den klagande och fastighetsmäklaren.

Över landskapsregeringens beslut kan besvär anföras hos Högsta förvaltningsdomstolen enligt bifogad anvisning.

Nr 102

Jomala kommuns begäran om ändring av postnummerindelningen för att få korrekt information för samfundsskattefordelningen.

ÅLR 2019/3885

367 Rk1a/utdrag

Landskapsregeringen konstaterar att landskapsregeringen den 28 maj 2019 har tillsatt en arbetsgrupp med uppgift att utreda fördelningen av samfundsskatt mellan kommunerna (ÅLR 2019/4050 104 F1). Jomala

kommuns begäran kan hanteras inom ramen för arbetsgruppens arbete.
