

# Hussäljare måste betala tillbaka 50.000

■ Lera och träd fick huset att sätta sig

**Köparen fick ett hus som sprack och började luta främst på grund av extremt vattenrik lergrund och törstiga träd.**

**Ålands tingsrätt anser att säljarna visste detta, agerade vårdslösa och utelämnade väsentlig information. Nu dras 50.000 euro bort från den totala köpesumman på 230.000.**

Vårvintern 2004 skulle ett par sälja sin bostad på Väktargränd i Mariehamn. Byggnaden hade då sprickor i fasaden men enligt besiktningensprotokollet var skadorna i första hand försakade av grävningens arbeten som staden hade utfört i gränden.

Sprickningen, skrev den byggnadsingenjör som gjort protokollet, kunde åtgärdas genom att ta bort entréetaket från själva huskroppen. Ingenjören ansåg också, utgående från byggnadens ritningar, att grunden är gjord helt enligt normerna och klarar av fastighetens vikt.

Köparen, en cancersjuk och nu avlidet kvinna, accepterade uppgifterna i besiktningensprotokollet. Byggnaden med pool och innergård passade hennes behov av bostad för sig själv och sin handikappade son. Den 19 mars 2004 bytte fastigheten ägare för en summa på 230.000 euro.

## Skrev brev

Sedan dess fick byggnaden allt

fler fel. Enligt tingsrättens protokoll handlar det utöver rännor och sprickor i fasaderna om skador i stommen och i golvkonstruktionerna, om lutningar och om dörrar som knappt längre kan öppnas.

I juli 2007 skrev kvinnan ett brev till paret som sålde huset. Hon beskrev problemen och föreslog grundliga undersökningar eftersom hon inte trodde på teorin om grävningarna och entréetaket.

Paret, som bor kvar i Mariehamn, svarade först drygt två månader senare. Mannen, som är jurist, skrev till kvinnan köpt huset i befintligt skick, medveten om bristerna och behovet av åtgärda dem. Dessutom frånsade paret sig ansvar för ytterligare åtgärder.

## Hämtade inte

Huset försämrades dock kontinuerligt och i april 2009 lät kvinnan göra en formell reklamation till tingsrätten. Då hade dessutom utredningar visat dels att grunden är felbyggd, dels att huset vilar på extremt vattenrik lera. Stora träd har, under de torra somrarna kring och i början av millennieskiftet, dragit nytta av fukten med den följden att leran har krympt.

Paret hämtade inte inom utsatt tid ut sin delgivning från rätten med en stämningensansökan som följd. Men enligt paret hade det då gått över fem år sedan överlåtelsen av fastigheten, det vill säga gränsen för när en köpare

enligt lag kan åberopa fel eller avtalsbrott hade överskridits.

## Falsa uppgifter

I slutet av året avled kvinnan i cancer. Den rättsliga processen har förts vidare med hennes dödsbo som kärandepart och det åkta paret som svarande.

Dödsboet har i första hand yrkat på att köpet skall ogiltigförklaras och att hela köpeskillingen på 230.000 euro skall betalas tillbaka. Kravet har motiverats med att huset hade fel redan då det såldes och att säljarna gett falska uppgifter om dess skick.

Beträffande reklamationen och fem års gränsen hävdade kärandesidan att svaranden med avsikt gjort sig oantruffbara för att dra ut på tiden.

Svarandeparten har bestridit alla yrkanden och bland annat hävdat att kvinnan borde ha sett träden nära husen och tagit bort dem. Dessutom anser de att kvinnan borde ha påtalat felet tidigare.

## Fyra frågor

Tingsrätten konstaterar i domen att rätten hade fyra frågor att ta ställning till: Belastas fastigheten av ett kvalitetsfel? Har säljarna handlat i strid mot tro och heder som det heter på juridiskt fackspråk? Har köparen reklamerat i tid? Är felet så allvarligt att köpet skall hävas? Svaren blir ja, nej, ja och nej.

Tingsrätten anser inte att stadens grävningar är orsak till ska-

doma. Rätten fastställer, på basen av flera expertvittnesmål, att husets skador beror på ojämna sättningar. Stora lövträd i närheten har torkat ut den extremt vattenhaltiga lerjorden så att volymen har minskat. Men det finns fler bidragande orsaker.

## Är undermålig

Då huset byggdes 1972 användes stora stenar som fyllnadsmaterial som med tiden har rört på sig så att finare material mellan dem sköljts bort. Tingsrätten kallar grundkonstruktionen för undermålig, den är inte anpassad till markförhållandena. Men rätten konstaterar samtidigt att det var så man byggde då och det dessutom utan geotekniska undersökningar.

Fastigheten belastas alltså med fel och de felet fanns redan vid ägarbytet 2004.

Tingsrätten konstaterar att fastigheten på grund av sina fel och sin skadekänslighet 2004 avsevärt avvikit från vad köparen med fog kunnat förutsätta med beaktande av köpeskillingen om 230.000 euro och de uppgifter som gavs vid köpet.

## Inte belasta

Rätten anser inte heller att kvinnan borde ha förstätt att ta bort träden, det hade ju inte heller de föregående ägarna förstätt.

De föregående ägarna, paret, hade de handlat korrekt eller inte. Nej, anser tingsrätten.

1997 uppstod de första sprick-



STORA SPRICKOR Sedan 1997 har 70-talshuset i centrala Mariehamn konti-

orna. 1999 har Ålands ömsesidiga försäkringsbolag med långa tänder betalat ut ersättning för reparationer på huset. Varken försäkringsbolaget eller staden trodde att grävningens arbeten hade påverkat sprickorna utan trodde på sättning.

Samma byggnadsingenjör som senare skulle göra besiktningensprotokollet konstaterar i en skriftlig rapport 1999 att "nya sprickor uppstått i riklig mån under den senaste tiden".

Kvinnan fick ingen information om stadens inställning, reparations- och försäkringsfallet eller rapporten då hon köpte huset. Varken av säljaren eller av byggnadsingenjören.

Rätten, som konstaterar att kvinnan på grund av sin sjukdom sökte ett bekvämt boende och inte ett renoveringsobjekt, anser att säljarna agerat vårdslöst genom att utelämma väsentlig information.

Men, anser tingsrätten, de har

## Kvinnor dömd för 15 olika brott

■ En 23-årig kvinna har dömts till 3 månaders villkorligt fängelse för 15 olika brott. Dessutom döms hon till 40 dagsböter på sammanlagt 240 euro.

Mellan den 13 juni 2008 och den 14.3 2009 har kvinnan lyckats samla på sig sammanlagt 17 åtal för bland annat narkotikahandling, förfälskning och rattfylleri. Flera av brotten har begåtts i Sverige.

Tingsrätten fann kvinnan

skyldig till 15 av åtalspunkterna. Rätten konstaterar att hon tidigare vid ett antal tillfällen dömts till böter och villkorliga fängelsestraff för bland annat narkotikabrott.

Kvinnan väntar på att få plats på ett behandlingshem. Rätten vill inte göra det svårare för henne att övervinna sitt missbruk och valde därför att inte skärpa straffpåföljden med ett ovillkorligt fängelsestraff. (tt-s)

## Böter för knytnävsslag

■ En 25-årig man har dömts till 40 dagsböter på sammanlagt 840 euro för misshandling som inträffade på natten på annandagen i fjol.

25-åringen betedde sig aggressivt mot en annan man då båda befann sig på en restaurang. Då mannen avlägsnades sig sprang 25-åringen efter. I korsningen mellan

Nygatan och Ålandsvägen flög han på mannen och gav honom ett slag med knytneven i ansiktet.

Slaget ledde till att läppen sprack och måste sys och också till ett år.

25-åringen måste också betala 400 euro som ersättning för sveda och värk. (tt-s)

## (FS) och (S) mest framåt i opinionsundersökning

**Frisinnad Samverkan och Socialdemokraterna går mest framåt i nästa års lagtingsval, om läget från en färsk opinionsundersökning står sig.**

Det är fyra studerande – Anna Kuhlman, Anton Del Prete, Petri Carlsson och Tommy Kalmer – som har gjort opinionsmätningen inom ramen för kursen marknadsföringens undersökningsmetodik vid Högskolan på Åland.

De tillfrågade delades in i olika kategorier utgående från kön, ålder (3 kategorier) och boningsort (stad, landsbygd och skärgård). Målet var att få en andel svarande från varje kategori som motsvarade de rösterbetingade i lagtingsvalet 2007, vilket lyckades ganska bra.

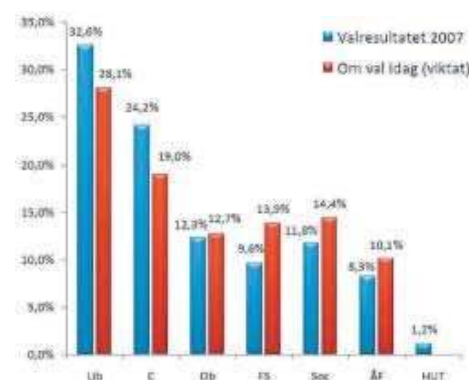
Svaren samlades in vid fyra olika tillfällen vid Röda korsgården, Ålands lyceum/Handels- Mattssöns i Godby och centrum i Mariehamn. Åtta frågor ställdes och av de totalt 323 godkända svaren hade 245 stycken

angett vilket parti de skulle rösta på om det var val i dag.

Frisinnad Samverkan går mest framåt (+4,3 procentenheter) följt av Socialdemokraterna (+2,6), Ålands Framtid (+1,8) och Obunden Samling (+0,4). Centern backar mest (-5,2) tätt följt av regeringskollegan Liberalerna (-4,5). Liberalerna behåller sin position som största parti och Centern sin position som näst största parti. Tredje största parti i vår undersökning blir Socialdemokraterna, skriver de studerande i ett pressmeddelande.

I undersökningen redovisas också hur den här mätningen skiljer sig från Nya Ålands två valpejlingar i år.

Jämfört med Nya Ålands senaste pejlning, med uppgiften om förändring i procentenheter inom parentes, har Liberalerna ökat mest (+11,1). Ålands Framtid (+1,1) och Frisinnad Samverkan (+0,9) har också ökat. Centern har backat (-3,0). Socialdemokraterna (-5,6) har backat mest tätt följt



**RESULTATET** Så här skulle det enligt opinionsmätningen bli om det var val i dag, jämfört med valet 2007. Resultatet är viktat.

av Obunden Samling (-5,3), sägs det.

Det nämns att en i studerandegruppen, Petri Carlsson, är deltidsansluten som politisk sekreterare i Frisinnad Samverkan. —Det bör också påpekas att arbetet inte har utförts enskilt utan av flera personer som ett grupparbete och vi har strävat efter att vara opartiska/neutrala genom hela arbetet med undersökningen. (ms)