

Att besluta om förnyande av arrendeavtal för stadens sommarstugetomter

STST 09.01.2023 § 6
18/10.00.02/2023

Beredning

Chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

Arrendeavtal för sommarstugetomter

Lovisa stad äger 7.12.2022 totalt 119 strandtomter vars arrendeavtalsperiod går ut 31.12.2022. Vissa oavslutade fastighetsaffärer som gäller arrendetomter kommer att slutföras under första halvåret 2023. Det kommer att finnas cirka 85 tomter att arrendera ut. Största delen av de tomter som nu ska arrenderas ut är sådana som man inte på grund av plansituationen kunnat erbjuda för köp. Arrendetomterna erbjuds i enlighet med de gällande arrendeavtalen i första hand till de nuvarande arrendatorerna för förnyad arrendering. I enlighet med det gällande avtalet som går ut 2022 har arrendatorerna även möjlighet att avstå från sin arrenderätt. Fram till 7.12.2022 har det kommit in några anmälningar om att arrenderätten inte utnyttjas. Uppgifterna om dessa bekräftas före ingången av februari 2023. Det har även i någon mån begärts tillstånd för överföring av arrenderätten, och dylika tillstånd har beviljats bland annat under 2022. Det är inte möjligt att ansöka om beslut om överföring av arrenderätten för avslutade avtal.

Allmänt om arrendering och försäljning

Med stöd av ett beslut från 2014 har man i första hand beslutat sälja arrendetomterna till de arrendatorer som vill köpa tomten de arrenderar. Trots att en stor del av arrendetomterna har sålts kommer staden fortfarande att äga tomter att arrendera ut. Ekonomiskt sett ger en försäljning av tomter snabbt betydande inkomster för ägaren, men utarrendering är också ett bra alternativ. Markens värde är stabilt och ger en stadig avkastning även vid en rimlig arrendenivå. Ur arrendatorns perspektiv kan man genom att arrendera en fritidsbostadstomt i stället sätta pengarna på byggande eller annat nödvändigt. Särskilt under perioder med höga eller stigande låneräntor kan det vara lockande att hyra en fritidstomt i stället för att köpa den. Allmänt kan man konstatera att det finns motiveringar för att sälja sommarstugetomter men att utarrendering ekonomiskt sett även är ett bra alternativ såväl för ägaren som för arrendatorn. Staden bedömer arrendevillkoren och en eventuell försäljningsmöjlighet i regel i samband med att arrendeavtalen går ut eller i samband med att arrendevillkoren justeras.

Information har skickats ut om arrenderingsmöjligheten och arrendevillkoren

Staden beslutade under vårvintern 2020 om förfaringsättet och huvudprinciperna för förnyandet av arrendeavtalen (STST 23.3.2020, § 68). Efter detta har arrendatorerna fått information om saken per brev. I breven uppmuntrades arrendatorerna i första hand att köpa objekten, men information gavs också om arrenderingsmöjligheten. Information gavs också alternativt om huvuddragen i villkoren för de eventuella framtida förnyade arrendeavtalen. Dessutom informerades om det eventuella inlösningsförfarande som skulle genomföras i samband med att

arrendeavtalet upphör. Arrendatorerna har också fått information om möjligheten att överföra arrenderätten. Brevet har utformats för respektive arrendator/arrendetomt i enlighet med arrendatorns faktiska möjlighet att köpa eller arrendera arrendeområdet enligt plansituationen. De arrendeavtalsmallar som nu utarbetats följer till sina huvudsakliga principer den information som getts om arrenderingen.

Arrendevillkor

Arrendeavtalen för strandtomterna följer till sin grundläggande uppbyggnad de gamla arrendeavtalen, vilket innebär att arrenderingen sker i form av annat arrende (annan jordlega) enligt 5 kap. i jordlegolagen (258/66). Arrendeavtalens villkor framgår i mer detalj av de avtalsmallar som utarbetats för arrendeobjekten, vilka finns som bilaga till föredragningslistan.

Villkoren i arrendeavtalen har skräddarsyttts enligt plansituationen och objektets läge

Arrendeområdena är belägna antingen på redan planlagda strandområden eller på strandområden som omfattas av pågående planläggning. Objekten finns på kvartersområde avsett för fritidsbyggande, på område som enligt generalplanen ska detaljplaneras, på område som anvisats för rekreation, på småbåtshamnsområde och på jord- och skogsbruksdominerat område. En del av objekten ligger dessutom inom skyddszonen för kärnkraftverk (1 km). Ett objekt är beläget i ett kvartersområde avsett för fritidsboende, men i planen finns ingen anvisad byggplats. Översiktsplaneringen för Valkomtrakten är fortfarande pågående, och man räknar med att markanvändningen kommer att klarläggas inom de närmaste två åren. Med andra ord är en stor del av arrendeobjekten belägna på områden som i planen avsetts för fritidsbyggande, medan hälften av objekten ligger på områden med planmässiga begräsningar.

Arrendeobjektets planbeteckning och de faktiska byggmöjligheterna som beteckningen medför är en mycket viktig faktor som påverkar arrendevillkoren. Byggnadsrestriktionerna har beaktats i arrendevillkoren som faktorer som klart sänker arrendet. För de arrendetomter som inte anvisats som byggplats har det fastställts en rabatt på 50 procent, som sänker tomtens värde innan årsarrendet räknas ut. Därför ingår det i en del av avtalen en bestämmelse om att arrendeavtalet justeras vid en eventuell förändring av plansituationen. En eventuell förändring av möjligheterna att bygga på arrendetomten leder således till att arrendeavtalsvillkoren även justeras under avtalsperioden. Plansituationen påverkar också arrendetiden.

Arrendetid

Enligt beslutet från 2020 och den information som skickades till arrendatorerna kommer man inte längre att sluta 30-åriga arrendeavtal förutom för objekt som ligger inom skyddsområdet för kärnkraftverk. Till övriga delar hade man tänkt att arrendetiden skulle vara 5–10 år. Avsikten har varit att fastställa hyresperiodens längd så att den beaktar eventuella förändringar i plansituationen. I detta beslutsförslag föreslås det till skillnad från tidigare att andra arrendeavtal än de som gäller i kärnkraftverkets skyddszon ska beroende på fallet ha en något längre arrendetid. Arrendetiden bör inte vara för kort om det inte finns särskilda skäl till det. Beroende på objektet ingås avtalen för 5–20 år. I detta förslag föreslås det att arrendetiden för planmässigt klara objekt ska vara 20 år.

Förnyad utarrendering och inlösningsvillkor för tillståndspliktiga byggnader

I avtalsvillkoren ingår liksom i de nuvarande avtalen en möjlighet för arrendatorn att vid utgången av avtalsperioden arrendera objektet på nytt, om staden utarrenderar objektet för samma ändamål.

Också ett 60-procentigt inlösningsvillkor som baserar sig på tillståndspliktiga byggnaders tekniska nuvärde ingår i de nya arrendeavtalen. Detta villkor tillämpas endast i fall där staden inte vill ingå ett nytt arrendeavtal vid avtalsperiodens slut. Däremot leder avtalsperioder som upphör på grund av arrendatorns vilja inte till någon inlösningskyldighet för staden. Utgångspunkten är då att om staden inte anser att det finns behov av att lösa in en byggnad (eller byggnader) river arrendatorn byggnaderna och konstruktionerna och snyggar upp byggplatsen. Ingen ersättning betalas för eventuella byggnader och konstruktioner som uppförts utan tillstånd. Arrenderätten kan med stadens uttryckliga tillstånd även överföras till en tredje part, och då behöver arrendatorn inte riva byggnaderna.

Det finns också arrendeobjekt som inte har lika starka utsikter vad gäller byggande och besittning. Detta gäller till exempel objekt som är utsatta för miljöstörningar och till exempel de objekt som är belägna i kärnkraftverksområdets omedelbara närhet. I dessa är nybyggande i princip inte tillåtet och avtalet kan vid behov avbrytas under avtalsperioden. I dessa avtal föreslås det ett inlösningsvillkor som aningen avviker från de övriga objekten. Enligt villkoret får arrendatorn en kompensation i inlösningsom staden säger upp arrendeavtalet under avtalsperioden. Kompensationen minskar dock mot slutet av avtalsperioden.

Som grund för prissättningen iakttas huvudprinciperna för den försäljningsprissättning som stadsfullmäktige godkände 2018

I arrendeprissättningen tillämpas de överlåtelse- och prissättningsvillkor som stadsfullmäktige godkänt och som använts och fortfarande används vid försäljningen av objekt. Med andra ord är utgångspriset för arrendetomterna 35 €/m² (+ två genomförda justeringar). Utöver detta har man korrigerat det kalkylerade värdet på arrendetomten, vilket beräknas utgående från arealen och kvadratpriset, med koefficienter som anknyter till objektets egenskaper. Det resulterande utgångspriset för tomten ligger till grund för beräkningen av årsarrendet, med en kapitalisering på 5 procent. För en del objekt har utgångspriset dessutom sänkts med 50 procent innan uträkningen av årsarrendet av skäl som hänför sig till objektets planbeteckning eller till planläggningen. Prissättningstabellen för arrendetomterna finns som bilaga. Priskalkylerna för varje arrendeobjekt ses över innan arrendeavtalet undertecknas. I fråga om eventuella räknfel reserveras möjlighet att korrigera prissättningen. Om det reviderade årsarrendet avviker avsevärt från den bifogade prissättningen förs arrendet för ifrågavarande tomt till stadsstyrelsen för behandling. I övriga fall iakttas beslutsförslaget.

Värdeminskning på grund av plansituationen – undantag

Årsarrendet har i enlighet med det som sagts tidigare lättats med 50 procent för objekt där nybyggande på grund av plansituationen är begränsat, förbjudet eller osäkert. Lättnaden gäller så länge som möjligheterna att bygga på byggplatsen är begränsade i planen eller så länge situationen är oklar på grund av den oklara plansituationen.

Det finns dock en liten grupp arrendeobjekt där en sänkning på 50 procent skulle leda till en betydande avvikelse från byggplatsens faktiska värde och således också arrendevärde. Mycket små byggplatser, främst holmar och skär, hör till dessa. Detta beror på den beräkningsmetod som används i prissättningen. Byggplatsens utgångspris på 35 €/m² har härletts från jämförelseköp där tomten i regel haft en storlek på 2 000 m² eller mer. Det lineära kvadratspriset som används vid prissättningen av strandtomter fungerar väl som prissättningsgrund för arrendetomter med en storlek på 2 000–3 000 m². Det är dock känt att kvadratpriset för byggplatser som är klart mindre än 2 000 m² tydligt ökar i takt med att tomtens storlek minskar. På motsvarande sätt minskar värdet per kvadratmeter för tomter som är större än 3 000 m² i takt med att tomtens storlek ökar. I den prissättning som används har man redan i kalkyleringsskedet tagit denna prisbildningsmekanism i beaktande till den del som överstiger 3 000 m², något man inte gjort för objekt som är mindre än 2 000 m². Om den prissättningsmodell som används leder till en lägre arrendenivå än den nuvarande rätt förmånliga nivån, tillämpas rabatten inte till denna del i prissättningen. Den nedre gränsen för arrendeområdenas årsarrende är sålunda det arrende som varit gällande vid utgången av 2022.

Åtta arrendeavtalsmallar och prissättningstabell

Det har utarbetats arrendeavtalsmallar för arrendeobjekten på basis av de ovan nämnda principerna och den tidigare godkända prissättningen. För alla objekt kommer arrenderingen att ske i form av annat arrende (annan jordlega) enligt 5 kap. i jordlegolagen (258/66). Det finns åtta arrendeavtalsmallar (a, b, c, d, e, f, g och h). I det övre hörnet av avtalsmallen specificeras numret på de arrendetomter som avtalsmallen tillämpas på. Samma identifikationsnummer finns i prissättningstabellen och på indexkartan. Indexkartan har inte uppdaterats i fråga om de objekt som sålts. Arrendeavtalen kommer att utformas utgående från de bifogade avtalsmallarna. I avtalsmallarna finns motiveringar i grön färg för den avtalsperiod som föreslås eller för någon annan avtalspunkt. Denna förklaring kommer inte att finnas kvar i det egentliga avtalet.

Tidsplan för undertecknande av nya arrendeavtal och upphörande av gamla avtal samt tidsperiod utan avtal

Arrendeavtalen upphör 31.12.2022. De nya arrendeavtalen träder i kraft först då de är undertecknade och det beslut som gäller dem har vunnit laga kraft. Staden godkänner att de nuvarande arrendatorerna tillfälligt besitter arrendeområdet på basis av en anmälan om att de är villiga att förlänga sin arrenderätt. En förfrågan om detta skickades vid årsskiftet 2022/2023, och den arrenderelaterade blankett som fanns bifogad ska vara returnerad senast 31.1.2023.

I fråga om dem som meddelat att de vill fortsätta arrenderingen tillämpas och verkställs inte under den så kallade avtalslösa perioden de villkor som hänför sig till upphörandet av det gamla avtalet. Ett nytt arrendeavtal ingås med de arrendatorer som vill arrendera tomten på nytt senast 30.6.2023. Arrendeavtalet träder i kraft efter att det undertecknats.

Årsarrendet för 2023 tas ut i sin helhet av gamla arrendatorer som ingått ett nytt arrendeavtal. Om den gamla arrendatorn avstår från möjligheten att arrendera tomten och ett arrendeavtal ingås med en ny arrendator bestäms årshyran (2023) enligt den återstående arrendeperioden vid tidpunkten för undertecknandet av arrendeavtalet.

I fråga om dem som inte meddelar att de vill förlänga arrendeförhållandet anses arrendeförhållandet ha upphört 1.1.2023. Då inleds de åtgärder som hänför sig till hävning av arrendeavtalet och förhandlingar i anknytning till uppfyllandet av villkor samt åtgärder för granskning av arrendeobjektets skick. Staden avtalar om byggnadernas tekniska restvärde (60 %) med arrendatorn och beställer vid behov en extern expertvärdering för att fastställa byggnadernas värde.

Överföring av arrenderätten

Det är inte möjligt att överföra arrenderätten utan stadens tillstånd.

Bilaga nr 1.
Arrendeprissättningstabell
Indexkarta
Arrendeavtalsmallarna a, b, c, d, e, f, g och h

Föredragning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Förslag

Stadsstyrelsen godkänner prissättningsprinciperna, prissättningen och arrendeavtalsmallarna för arrendetomterna enligt bilagorna och i enlighet med beskrivningen i föredragningstexten.

Markanvändningsingenjören och chefen för stadsplaneringsavdelningen befullmäktigas att förbereda arrendeavtalen enligt de principer som framgår av föredragningstexten och i enlighet med de bifogade avtalsmallarna och den bifogade prissättningstabellen.
Markanvändningsingenjören och chefen för stadsplaneringsavdelningen befullmäktigas att besluta om utarrendering och att underteckna arrendeavtal som stämmer överens med detta beslut.

Det bestäms att detta beslut träder i kraft och verkställs genast då den punkt i protokollet som gäller detta beslut har granskats.

Beslut

Stadsstyrelsens ordförande Arja Isotalo anmälde jäv (grund: närstående till arrendator) och avlägsnade sig från mötesrummet för den tid som ärendet behandlades. I hennes ställe trädde ersättare Meri Lohenoja.

Stadsstyrelsens första vice ordförande Tom Liljestrand var ordförande.

Chefen för stadsplaneringsavdelningen deltog som inbjuden vid presentationen av ärendet.

Stadsdirektören kompletterade sitt förslag till beslut genom att

– som precisering tillägga i första stycket:

”Till skillnad från den prisbestämning som beslutades 2018 har man genom stadsfullmäktiges beslut 17.6.2020 (§ 52) beslutat avstå från den tredje årsförhöjningen som gäller arrendetomter. Tomtpriserna har höjts två gånger, och siffran i kolumnen för den årliga höjningskoefficienten i arrendeprissättningstabellen innehåller dessa två höjningar.”

– till beslutsförslaget lägga till ett nytt andra stycke för att precisera området/ytan av arrendetomten:

”Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till behövliga delar i samband med att ett nytt arrendeavtal ingås.

Arrendeområdet justeras i detta sammanhang endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan, ringa eller icke-nödvändiga ändringar görs inte längre i detta skede. Efter att arrendeytan ändrats fastställs årsarrendet utgående från de prisbestämningsprinciper som nu fastställs och utifrån den justerade nya ytan.”

Paus klockan 19.00–19.14.

Båda tilläggen godkändes enhälligt.

Beslut enligt det ändrade förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.