

Obebyggd egnahemshustomt ägd av Lovisa stad som huvudvinst vid Bostadsmässlotteri, fullmäktigemotion

FM 15.02.2023 § 19

Ordföranden meddelade att undertecknade fullmäktigeledamöter (första undertecknare Mikael Karlsson) före sammanträdet uttryckt önskemål om att få inlämna en så lydande motion:

Obebyggd egnahemshustomt ägd av Lovisa stad som huvudvinst vid Bostadsmässlotteri

Lovisa stad ämnar bland bostadsmässbesökarna ordna ett lotteri där det samtidigt informeras om utbudet av stadens industri- och egnahemshustomter

Evenemanget behöver ett dragplåster . Därför föreslår undertecknad att en av Lovisa stads obebyggda egnahemshustomter (areal 914m2) på Olivgränd 2 i Israelsskogens br:stadsområde reserveras för ändamålet, alternativt en motsvarande egnahemshustomt i något annat av Lovisa stads ägda bostadsområden.

Tomten Olivgränd 2s värde enligt prislistan är 14624€.

Bilaga nr 2.

Beslut

Sedan motionen hade lämnats, remitterades den till stadsstyrelsen för beredning enligt 133 § i stadsfullmäktiges arbetsordning.

NLIN 23.03.2023 § 70

Beredning

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

Ärende

I § 19 i den fullmäktigemotion som lämnades på stadsfullmäktiges sammanträde 15.2.2023 föreslås att Lovisa stad arrangerar en tomtutlottning på Bostadsmässan 2023. Målet är att mässbesökarna ska bli bekanta med tomtutbudet i Lovisa stad samt att samla in kontaktuppgifter av personer som är intresserade av småhustomter i Lovisa. Sådana kontaktuppgifter som får användas för marknadsföring kan stadens kommunikationsenhet använda i sin eftermarknadsföring efter att mässan är över.

Svar på fullmäktigemotionen

Stadsplaneringsavdelningen har tagit emot fullmäktigemotionen och utrett vilka alternativ det finns för att arrangera en utlottning. Det har konstaterats att vederlagsfri överlåtelse av en tomt medför skattepåföljder som man bör vara medveten om när man arrangerar utlottningen. Gåvoskatten, som vanligtvis är 30 procent, ska betalas av gåvotagaren vilket vid en dylik

utlottning skulle göra vinnaren mindre villig att ta emot vinsten. Lotteriskatten är lika hög som gåvoskatten och ska betalas av lotteriarrangören. Beskattningsvärdet beräknas på vinstens verkliga värde. I praktiken skulle man alltså ändå vara tvungen att göra så att staden betalar skatten. Dessutom bör tomten överlåtas till byggande istället för till den privata tomtmarknaden, vilket betyder att typen av överlåtelse och tidpunkten för överlåtelsen skulle behöva vara sådana att det eftersträlvade målet för byggandet uppnås.

Som exempel kan nämnas den tomtutlottning som arrangerades av Tusby kommun på Bostadsmässan 2020. Kommunen överlät en tomt i gåva till vinnaren i en teckningstävling (gåvans värde uppgick till 31 275,00 euro) samt betalade lotteriskatten och eventuella övriga skatter, avstyckningen och övriga kostnader som orsakades av överlåtelsen. De vanliga villkoren vid tomtöverlåtelse, såsom byggvillkor och förbud mot att överlåta tomten vidare, tillämpades inte. De kostnader som uppkom till följd av lotteriet och som kommunen betalade uppgick till ungefär 10 000 euro. I nuläget är den ifrågavarande plantomten i Norra Tusby fortfarande obebyggd och har bytt ägare.

Exemplet ovan belyser de höga kostnaderna för utlottningsförfarandet och visar i värsta fall hur ett oönskat slutresultat kan se ut. I fallet ovan har kommunen inte några möjligheter att påverka byggandet på tomten. Det finns inte någon information om det marknadsföringsvärde som den arrangerade utlottningen eventuellt förde med sig.

Ett utlottningsförfarande kan vara ändamålsenligt om de ovan nämnda problemen på ett eller annat sätt kan undvikas eller minimeras. Överlåtelse av gåvobrev (till ett pris av 0 euro) medför oundvikligen också skattepåföljder. Det viktigaste målet med överlåtelsen av gåvan vid tomtutlottningen är att tomten endast överlåts till byggande. För att kunna garantera att tomten används på ett ändamålsenligt sätt måste stadens överlåtelsevillkor tillämpas vid överlåtelsen. Överlåtelsen bör ske mot vederlag så att ifrågavarande villkor uppfylls.

Stadsplaneringsavdelningen har diskuterat följande förfarande:

Lotterivinsten utgörs av rätten att köpa en småhustomt till specialpris (nominellt pris). Utlottningsobjektet är en småhustomt (planbeteckning AO) i Israelsskogens bostadsområde, på adressen Olivgränd 2, Forsby. Fastighetsbeteckning 434-473-1-517. Tomtens areal är 914 m² och byggrätten 229 m²-vy. Tomtens försäljningspris på tomtbörsen är 14 624,00 euro. Gåvo- eller lotteriskatten uppgår till 4 387,20 euro.

Vinnaren i lotteriet får besittningsrätt till tomten under byggtiden (arrendeavtal genom vilket vinnaren är skyldig att bygga) till exempel för 1 euro/år. I arrendeavtalet tillämpas normala överlåtelsevillkor som godkänts i stadsfullmäktige 2012 (§ 101).

Arrendetiden är högst fem år, under vilken köparen ska bygga en sådan byggnad som är i enlighet med det godkända lovet och som har slutgranskats. Därefter kan innehavaren av arrenderätten lösa ut tomten till priset av 1 euro. Vid överlåtelsen tillämpas de normala villkor som gäller försäljning av en bebyggd tomt, enligt vilka köparen äger de fastigheter som finns på fastigheten. Om tomten av en eller annan orsak inte bebyggs under en arrendeperiod på fem år återgår tomten i stadens besittning utan ett separat beslut senast då giltighetstiden för arrendeavtalet löper ut.

Då ett nominellt arrende- och försäljningspris av 1 euro används kan man vid överlåtelsen av fastigheten tillämpa normala överlåtelsevillkor. Huruvida det avsevärt nedsatta priset medför skattepåföljder i form av gåvo- eller lotteriskatt ska ännu utredas. Genom att tillämpa normalt förfarande vid överlåtelse av tomt kan man dock förutsätta att innehavaren av arrenderätten är aktiv i fråga om att driva på det önskade byggandet. Särskilt vid överlåtelse av sådana plantomter som planlagts och iordningställts med offentliga medel är det skäl att se till att tomterna bebyggs på ett sätt som överensstämmer med ändamålet.

Stadsplaneringsavdelningens förslag

På Bostadsmässan i Lovisa arrangeras en tomtutlottning som gäller fastighet 434-473-1-517. Under byggandet tillämpas det överlåtelseförfarande som gäller arrende, efter slutgranskningen inlösning av tomt. Prissättning enligt nominellt pris (exempel):

- Hyra under tiden för byggandet: 1 euro/år, de första fem åren
- Köpepriset för den byggda tomten: 1 euro

Innan beslutet fattas och verkställs ska eventuella skattepåföljder utredas. Stadsplaneringsavdelningen bereder ett beslutsförslag om överlåtelseförfarandet och prissättningen för stadsstyrelsen och fullmäktige att besluta om.

Bilaga 42
fullmäktigemotion

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner det bifogade svaret på § 19 i fullmäktigemotionen 15.2.2023.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden återremitterade ärendet för ny beredning.

NLIN 27.04.2023 § 83
235/00.01.05/2022

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

Ärende

I en fullmäktigemotion inlämnad under stadsfullmäktiges sammanträde 15.2.2023 § 19 föreslås det att Lovisa stad i samband med Bostadsmässan 2023 ordnar ett tomtlotteri. Syftet är att göra Lovisa stads tomtutbud känt bland mässbesökarna och att samla kontaktuppgifter av personer som är intresserade av egnahemshustomter i Lovisa. Kontaktuppgifterna för personer som gett marknadsföringstillstånd kan utnyttjas av stadens kommunikation i sin eftermarknadsföring efter mässan.

Svar på motionen

Stadsplaneringsavdelningen har mottagit fullmäktigemotionen och undersökt alternativen för ordnande av utlottningen. Vid beredningen och

beslutsfattandet av ärendet ska åtminstone två frågor beaktas. Till först har det konstaterats att tomtöverlåtelsen har skattekonsekvenser som man bör vara medveten om då man ordnar tomtlotteriet. Lotteriskatten är till sin storlek 30 % och den betalas av anordnaren av lotteriet, så att mottagaren av priset inte får skattekonsekvenser i form av gåvoskatt. Prisets skattevärde beräknas på det gängse priset av lotteripriset. En annan faktor som ska beaktas är att staden i princip endast överlåter tomter till byggare och för byggande, men inte till privata tomtmarknader för vidareöverlåtelse. Överlåtelsesättet och -villkoren bör vara sådana att det eftersträvade byggnads målet uppnås. Ifall tomtöverlåtningsvillkoren i utlottningen siktar på att tomterna blir byggda, väljs sannolikt endast potentiella byggare till deltagare, då den monetära nyttan av vinnandet endast kan nås med att bygga.

Ett exempel kan i detta fall vara tomtutlottningen som ordnades av kommunen vid Bostadsmässan i Tusby 2020, där kommunen överlät vinnaren av en ritningstävling en tomt som gåva (värde 31 275,00 euro) och betalade lotteriskatten och eventuella övriga skatter samt kostnaderna för styckning och övriga kostnader om uppkom för överlåtelsen. Normala tomtöverlåtelsevillkor, så som byggnadsvillkor eller förbud för vidareöverlåtelse fanns inte. Kostnaderna för utlottningen var cirka 10 000 euro för kommunen. Nuläget är att plantomten i fråga som finns i norra Tusby fortsättningsvis är obyggd och ägaren har blivit en ny.

Fallet som beskrivits ovan illustrerar kostnaderna för lotteriförfarande och som värst ett slutresultat som inte var önskat. I det ovan nämnda fallet hade kommunen inte möjligheter att inverka på byggandet av tomten. Det finns inga uppgifter om reklamvärdet som den ordnade utlottningen bringade.

Lotteriförfarande kan vara ändamålsenlig om ovan beskrivna problem kan på sätt eller annat undvikas eller minimeras. Det viktigaste målet med överlåtelsen av tomtlotterigåvan är att tomten överlåts endast för byggande. För att man ska kunna säkerställa tomtens ändamålsenliga användning måste man vid överlåtelsen använda stadens tomtöverlåtelsevillkor. Överlåtelsen ska vara vederlagsbunden för att ifrågavarande villkor ska kunna användas.

Stadsplaneringsavdelningens förslag

Deltagandet i lotteriet sker till exempel med en blankett i vilken man fyller i deltagarens basuppgifter och några frågor som anknyter till boende och Lovisa stad (kommunikationen utarbetar).

Priset är i det första skedet en reserverings- och senare en besittningsrätt till en egnahemshustomt. I reserveringsskedet kan mottagaren av lotterivinsten planera och bereda sitt byggnadsprojekt. Tomtöverlåtelsen skulle förverkligas i bygglovsskedet som ett kortvarigt arrendeavtal för den tid då byggandet håller på och slutligen till ett långvarigt arrendeavtal eller i första hand till äganderätt efter slutsynen av bostadsbyggnaden.

I lotteriet finns med fem egnahemshustomter i olika delar av Lovisa. Av dem lottas ut den som deltagaren (senare "vinnaren") väljer sin favorit. Endast en vinnare utlottas. Prisalternativen är:

- **Olivgränd 2, Israelsskogen, Forsby**
 - Planbeteckning AO
 - Fastighetsbeteckning 434-473-1-517
 - Tomtens areal 914 m²
 - Byggrätt 229 m²-vy

- Tomtens försäljningspris 14 624,00 euro
- Lotteriskatt 4 387,20 euro
- **Ängsvägen 3, Torsby, Pernå**
 - Planbeteckning AO
 - Fastighetsbeteckning 434-471-2-66
 - Tomtens areal 849 m²
 - Byggrätt 254,7 m²
 - Tomtens försäljningspris 8 490,00 euro
 - Lotteriskatt 2 547,00 euro
- **Askvägen 9, Tavastasmon, Tessjö**
 - Planbeteckning AO
 - Fastighetsbeteckning 434-484-9-391
 - Tomtens areal 1 575,00 m²
 - Byggrätt 313 m²-vy
 - Tomtens försäljningspris 15 750,00 euro
 - Lotteriskatt 4 725,00 euro
- **Valdemarsstigen 2, Heikantbacken, Liljendal**
 - Planbeteckning AO
 - Fastighetsbeteckning 434-424-2-87
 - Tomtens areal 2 137 m²
 - Byggrätt 321 m²-vy
 - Tomtens försäljningspris 14 959,00 euro
 - Lotteriskatt 4 487,70 euro
- **Tranbärsgränd 6, Kuggom, Lovisa**
 - Planbeteckning AO
 - Fastighetsbeteckning 434-448-7-78
 - Tomtens areal 1330 m²
 - Byggrätt 266 m²-vy
 - Tomtens försäljningspris 13 300,00 euro
 - Lotteriskatt 3 990,00 euro

Vinnaren i lotteriet får en 12 månaders reserveringsrätt till den tomt som vinnaren väljer. Under de 12 månaderna kan man göra planering och undersökningar av markgrunden på tomten. Bygglov ska ansökas under reserveringstiden. När bygglovet är anhängiggjort kan man innan reserveringstiden går ut ingå ett arrendeavtal mellan vinnaren och staden till exempel till årsavgiften på en euro i fem års tid. Arrendet tas ut för hela arrendetiden i samband med den första arrendebetalingen. Vinnaren kan inte överlåta reserverings- eller arrenderätten vidare så länge tomten är obyggd. I avtalet iaktas normala överlåtelsevillkor godkända av stadsfullmäktige 2012 (§ 101).

Arrendetiden är högst fem år, under vilken tid vinnaren ska bygga en byggnad som genomgått slutsyn och som är enligt det godkända bygglovet. Efter detta överläts tomten som gåva till vinnaren. Vid överlåtelse med gåvobrev iaktas normala villkor relaterade till överlåtelse av byggda tomter, där mottagaren av gåvan äger byggnaderna på fastigheten. Om vinnaren så önskar kan vinnaren även fortsätta arrendera tomten med normalt årsarrende.

Om tomten av orsak eller annan inte byggs under de första fem åren och det inte förekommer motiveringar till att bevilja fortsatt tid till bygglovet, återkommer tomten i stadens besittning utan separat beslut.

Staden betalar lotteriskatten som förorsakas av priset efter att tomtreserveringen till följd av att lotterivinsten träder i kraft. Om vinnaren efter reserveringstiden inte tar emot priset kan staden ansöka om returnering av lotteriskatten inom tre år efter att den utbetalats.

Varför ger man inte gratis (gåva)?

Genom normalt tomtöverlåtelseförfarande och användande av därtill relaterade arrendevillkor kan man förutsätta av ägaren av arrenderätten aktivitet i främjandet av det önskade byggandet. I synnerhet då man överlåter plantomter som planlagts och preliminärt byggts med offentliga medel är det allt skäl att säkerställa att tomterna blir byggda enligt användningsändamålet. Motsvarande bindande villkor kan inte antecknas i ett gåvobrev, där tomten omedelbart överläts med äganderätt.

Stadsplaneringsavdelningen föreslår att stadsfullmäktige beslutar för att genomföra fullmäktigemotionen att

1. i samband med Bostadsmässan i Lovisa ordna ett tomtlotteri, där priset är en avgiftsfri reserveringsrätt på 12 månader på ett av fem tomter som vinnaren väljer
2. överlåtelseförfarandet är efter reserveringstiden ett arrende med specialpris för tiden för byggandet och gåva av tomten till vinnaren efter slutsynen, eller fortsatt arrende med normalt arrendeavtal.
Prissättningsexempel:
 - arrendet en euro per år under de första fem åren för byggtiden
 - gåva av den byggda tomten till vinnaren, eller alternativt
 - fortsatt arrende fem procent av det normala försäljningspriset, 50 årStaden ansvarar för kostnaderna som anknyter till överlåtelsen, så som köpvittnets arvode och styckningskostnaderna. Vinnaren betalar för sökning av lagfart.
3. godkänna till lotteriet en prissättning som avviker från normal tomtöverlåtelseprissättning i enlighet med punkt 2, för följande tomter:
 - Olivgränd 2, Israelsskogen, Forsby
 - Ängsvägen 3, Torsby, Pernå
 - Askvägen 9, Tavastasmon, Tessjö
 - Valdemarsstigen 2, Heikantbacken, Liljendal
 - Tranbärsgränd 6, Kuggom, LovisaTomterna som blir kvar efter utlottningen följer ikraftvarande villkor för prissättning och överlåtelse.
4. befullmäktiga markanvändningsingenjören och chefen för stadsplaneringsavdelningen att bereda och underteckna handlingarna som anknyter till reserveringen och överlåtelsen av tomten samt att fatta de tjänsteinnehavarbeslut som relaterar till dem.

Bilaga 48
fullmäktigemotion

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkänner det bifogade svaret till fullmäktigemotionen 15.2.2023 § 19.
Beslut	Näringslivs- och infrastrukturnämnden godkände det bifogade svaret till fullmäktigemotionen 15.2.2023 § 19.
