

Omprövningsbegäran på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut (6.6.2023 § 11/2023)

NLIN 24.08.2023 § 117
611/10.00.02/2023

Beredning

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

En omprövningsbegäran har inlämnats på chefen för stadsplaneringsenhetens beslut 6.6.2023 § 11. Tidsfristen för omprövningsbegäran var 8.6.2023–29.6.2023, omprövningsbegäran gjordes 21.6.2023 och sålunda tas den för undersökning.

Beslutet som omprövningsbegäran riktar sig på gäller arrende på nytt av semesterstugtomt nr 147 då det gamla arrendeavtalet gått ut 31.12.2022. Arrendeområdet, 434-404-2-12-V216, finns i Fantsnäs by, dess areal är 3 350 m² och till årsarrende har fastställts 5 912 euro.

Med motiveringarna som framgår nedan föreslås det att omprövningsbegäran förkastas i sin helhet:

Huvudsakliga innehållet i omprövningsbegäran

I omprövningsbegäran har man bland annat citerat e-postmeddelandet (14.1.2021) som tjänsteinnehavaren som ansvarat för beredningen av tomtförsäljningen om försäljningsprisbestämningen gällande tomt 147. I meddelandet i fråga behandlades då prisbestämningen av 3 200 m² stora semesterbostadstomt nr 147 på 88 241 euro och därtill relaterade prisbestämningsfaktorer, bland annat vilket väderstreck tomten öppnar sig mot och hur tomtens höjdläge inverkar på priset. I e-postmeddelandet i fråga har tjänsteinnehavaren ändrat sin tidigare syn om väderstreck mot vilket tomten öppnar sig och sålunda också om tomtens pris. Dessutom har man i meddelandet framfört prisbestämningen med kalkyler och spekulerat om tomtens storleks inverkan på försäljningspriset.

I omprövningsbegäran berättas det att stadens tjänsteinnehavare skickat ett nytt arrendeavtal i vilket tomtens prisbestämning avvikit betydligt från både de beslut som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen godkänt och från etablerad praxis. Prisbestämningen 88 241 euro som var framme i samband med prisbestämningen 2021 och genom att använda kapitaliseringsräntan på 5 procent som användes i stadens hyresprisbestämning 2023 får man enligt omprövningsbegäran till årsarrende 4 412,10 euro. I arrendeavtalet som ficks vid ingången av 2023 var arrendet 7 210 euro och tomtens pris skulle enligt den nya tolkningen ha varit 144 200 euro. Efter kontakt mellan markanvändningsingenjören och arrendatorn korrigerades arrendepreisbestämningen endast till de delar som tomten innefattade tilläggsmark utanför RA-området det vill säga jord- och skogsbruksområde. Till övriga delar gick markanvändningsingenjören inte med på att korrigera arrendet till att följa etablerade prisbestämningsprinciper, det vill säga arrendet är enligt det nya arrendeavtalet betydligt högre än det skulle ha varit om det bestämts i enlighet med den etablerade prisbestämningen. Enligt omprövningsbegäran har arrendet bestämts enligt en avvikande prisbestämningstolkning för arrendetomten till alldeles för hög. I omprövningsbegäran begär man att ärendet ska behandlas på nytt och markanvändningsingenjörens beslut ska upphävas och att tomtens pris

ska fastställas till 88 242 euro i enlighet med det som skickades per e-post 14.1.2021 och till årsarrende 4 412,10 euro.

Bedömning av kraven och motiveringarna i omprövningsbegäran

Markägaren kan självständigt besluta om prisbestämningsgrunder som gäller fast egendom och vid behov även göra ändringar i prisbestämningsgrunderna. Lagstiftningen som berör markarrende eller fastighetsöverlåtelse känner inte till den i omprövningsbegäran nämnda så kallade etablerade prisbestämningsprincipen, där i det föregångna genomförd prisbestämning eller tillämpning av prisbestämningsvillkor skulle binda markägaren i kommande prisuppskattningar, arrendebeslut eller fastighetsaffärer. I prisbestämningen av arrendetomter utgör stadsstyrelsens beslut om prisbestämningen grunden. Arrende- och försäljningsprisbestämningen har genomförts som separata projekt som är oberoende av varandra. Arrendeprisbestämningen och bland annat prisbestämningen av objektet för omprövningsbegäran har genomförts inom ramen för prisbestämningsbesluten.

Förvaltningsorgansbeslut som gäller prisbestämning och arrende

Prisbestämningsförfarandet som nu tillämpas baserar sig på och har beslutats om i stadsfullmäktige 10.12.2014 § 154. Prisbestämningen i fråga baserar sig på jämförelseaffärer av sommarstugetomter under första halvan av 2010-talet och den prisbestämningsmodell som utifrån jämförelseaffärerna skapats i Lovisa som baserar sig på kvadratmeterpris och byggplatsernas egenskaper. Prisbestämningen baserar sig sålunda bland annat på arrendetomtens areal, arealbaserade enhetspriser (€/m²), plansituationen och byggplatsernas skillnader och kalkylkoefficienter som anknyter till egenskaper. Arrendetomternas prisbestämning och försäljning inleddes utifrån prisbestämningsprinciperna i fråga. Efter det har prisbestämningsgrunderna och –principerna ytterligare preciserats med stadsstyrelsens beslut 8.1.2018, vilket beslut sedermera har tillämpats i försäljningen av stugtomter. Stadsstyrelsen beslutade 9.1.2023 § 6 om på nytt arrendering av semesterbostadstomter, då man beslutade i huvudsak stöda sig på prisbestämningsprinciperna för 2018. I samma samband fanns det som bilaga till beslutet också preliminära prisbestämningskalkyler för arrendeobjekt med förbehållet att eventuella kalkyl- och prisbestämningsfel i beräkningarna korrigeras i samband med beredningen av arrendeavtalen. Vad gäller försäljningsobjekt gjorde stadsstyrelsen 9.1.2023 inga preciseringar till överlåtelsevillkoren. Man beslutade slutföra aktuella affärer innan utgången av juni 2023. Däremot gjordes ändringar i prisbestämningsprinciperna för arrendeprisbestämningen bland annat för små öar. Även ändringspraxis för tomternas arealer preciserades i jämförelse med försäljningsobjekten: "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."

Det beslutades att ändringar till tomternas arealer begränsas endast till rättande av missförhållanden. Det att byggplatsen är tillräckligt stor är inte ett missförhållande och en grund för minskning av arrendeområdet. Talvärdet för minimiarealen på 2 000 m² som nämns i lagen eller planen kan inte anses vara en faktor som preciserar enbart tomtens minimiareal.

Byggplatsens storlek bedöms utöver talvärdet som uttrycker minimiarealen även av byggplatsens topografi, form och gällande byggnadsbestånd samt avståndsbestämmelser om berör byggandet. De i omprövningsbegäran nämnda så kallade ensidiga och oförklarade orsakerna till det meddelade årsarrendet baserar sig på ovan nämnda prisbestämningsprinciper.

Arrendebestämning och prisbestämningsändringen som krävs i omprövningsbegäran

I omprövningsbegäran hänvisas det till uppskattningarna av tomtens försäljningspris som tidigare varit framme i försäljningsförhandlingarna. I omprövningsbegäran kräver man att tomtens pris skulle fastställas till 88 242 euro och årsarrendet till 4 412,10 euro.

Försäljning och utarrendering av tomter har genomförts i huvudsak stödande på samma prisbestämningsprinciper, men som separata berednings- och beslutsprocesser. I försäljningsprisbestämningen har man tillämpat stadsstyrelsens beslut från 2018, men i arrende och arrendepreisbestämningen har man även tillämpat beslutet från 2023. Olika tjänsteinnehavare har bland annat av tidtabells- och resursskäl genomfört försäljningsprisbestämningen och arrendebestämningen för semestertomter. Preliminära prisuppskattningar som eventuellt getts tidigare i samband med försäljningsförhandlingar är på grund av avvikande prisbestämningsgrunder inte bindande eller godtagbara i arrendebestämning genomförd under 2023. Tjänsteinnehavaren som beslutar om arrende av tomter är inte bunden av en sådan eventuellt given prisuppskattning av tomten som gäller försäljning av tomten. Tjänsteinnehavaren som bereder tomtförsäljning är inte ens behörig att bestämma prisbestämningen som utgör grund för tomtarrende för det lyder inte under tjänsteinnehavarens behörighet.

På grund av tolkningsmässigheten av priskoefficienterna och egenskaperna av de uppskattade objekten som använts i tomternas prisbestämning är det möjligt att det ofrånkomligen förekommer en aning variation i prisuppskattningarna som olika personer gjort. Två professionella utförare av prisuppskattningar kan komma fram till från varandra aningen avvikande slutresultat för uppskattningskalkylerna av samma objekt. Faktorer som inverkar på priset och som kräver tolkning är bland annat tolkningsfrågor om gränserna för plan- och arrendeområdet i anknytning till gränsdragningen av tilläggsmark och tomtmark, preciseringen av väderstrecket mot vilket tomten öppnar sig (gränsfall), koefficienter som anknyter till byggplatsens låglänthet, blåsighet och landskap. För vissa prisbestämningsfaktorer har det dessutom preciserats ett prövningsbaserat variationsintervall. Det finns även priskoefficienter som preciserats att användas som specialfaktorer, som används objektsspecifikt enligt prövning. Med anledning av objektspecifika tolkningar kan spridningar upp till +/-15 % förekomma mellan prisbestämningssuppskattningar gjorda av i synnerhet flera personer av samma objekt. Även samma prisbestämmare kan komma fram till aningen varierande slutresultat vid olika uppskattningsgångar om de objektspecifika förhållandena är särdeles mångtydiga. Detta hade även hänt i fallet av e-postmeddelandet som hänvisades till i omprövningsbegäran. Därför får man alltid en prisuppskattning som resultat av uppskattningskalkyler som har en viss exakthet/spridning. I värdebestämningar av fastigheter anger man i själva verket normalt noggrannheten av prisuppskattningen som fåtts som slutresultat som ett spridningsprocenttal (+/-%). Efter det är det fast i fattaren av prisbestämningsbeslutet om hen utnyttjar den kalkylmässiga försäljningsprisuppskattningen eller om ett pris som aningen avviker från det inom ramen för uppskattningens exakthet. I det slutliga justerade priset

kan man vid behov beakta bland annat ändringar i marknadsläget eller andra faktorer som inte beaktats i de egentliga prisbestämningsgrunderna. Utöver justering för levnadskostnadsindex har man inte gjort prövningsbaserade ändringar till kalkylmässiga priser i försäljnings- och arrendeprisbestämning som gäller Lovisa stads semesterbostadstomter.

Försäljningsprisbestämningen och arrendebestämningen har hållits som egna processer och beredningen av överlåtelsebrev har gjorts av skilda tjänsteinnehavare. För besluten om tomter som utarrenderas och för beredningen av arrendeavtal har sedan andra halvan av 2022 ansvarat chefen för stadsplaneringsenheten och markanvändningsingenjören. Prisbestämningen av alla cirka 80 arrendeobjekt har genomförts i enlighet med stadsstyrelsens beslut 8.1.2018 och 9.1.2023 och genom att iakttä en enhetliga principer och tolkningar. En tjänsteinnehavare på stadsplaneringsenheten, markanvändningsingenjören, har gjort bestämningen av semesterbostadens basvärde som utgör grunden för arrendebestämningen och arrendebestämningen under första halvan av 2023. Arrendebestämningens beslut gjorda av chefen för stadsplaneringsenheten och efter det av markanvändningsingenjören har sålunda vad gäller prisbestämningen för arrendeobjekt gjorts enhetligt, jämförbart och genom att säkerställa utfallet av jämställdheten. Genomförandet av försäljning har under åren 2014–2023 hört till tre olika tjänsteinnehavare. De har inom ramen för besluten om försäljningsprisbestämningar fattade av stadsstyrelsen använt sitt professionella kunnande och prövning som anknyter till objektspecifika även tolkningsmässiga värdefaktorer i över hundra försäljningsobjekt. Beredarna uppskattar att det kan förekomma små tolkningsberoende variationer i utvärderingen av försäljningsobjekten beroende på vem som genomfört utvärderingen. I fallet som framförts i omprövningsbegäran beror den stora skillnaden mellan försäljningsprisförslaget och arrendebestämningen inte av prisbestämningens tolkning utan av ändringen av prisbestämningsgrunderna 2023. Enligt stöd av stadsstyrelsens beslut 9.1.2023 förekom det inga grunder för minskande av arealen (och därmed uppkommande mindre värde).

Prisbestämningen som utgör grunden för det preciserade årsarrendet har skett baserat på lagakraftvunna förvaltningsorgansbeslut, transparent och enhetligt för alla arrendatorers del.

Enligt överklagningsbegäran skulle försäljningsprisuppskattningen som var framme 2021 beskriva den etablerade prisbestämningens principen och det kalkylmässiga värdet som preciserades 2023 skulle ha gjorts med andra prisbestämningens principer. Den etablerade prisbestämningens principen specificerades inte i överklagningsbegäran. Arrendebestämningen gjordes av en annan sakkunnig än försäljningsprisbestämningen, så det kan förekomma aningen från varandra avvikande lösningar i de tolkningsbara prisbestämningens faktorerna. Objektets areal har även under försäljningsförhandlingarna avvikit från arrendebestämningen för arrendeområdet har i samband med förnyandet av avtalet justerats till att motsvara utnyttjandet och planen.

Tomtens prisbestämningens kalkyler

Arrendeområdet för tomt nr 147 har i stranddelgeneralplanen för Lovisa anvisats som kvartersområde avsedd för semesterboende med egen strand RA. I bakre delen av den långformiga tomten finns dessutom en rätt så smal remsa med jord- och skogsbruksmarksområde (M) enligt planen, som prissattes med koefficienten 0,20 för tilläggsmark jämfört med bastomten. Arrendeområdet för tomt nr 147 har utvidgats utifrån planen

och utnyttjandet till att vara en tomt med egen strand jämfört med den tidigare torrmarkstomten. Arealen för grundtomten och kvartersområdet som enligt planen prisbestäms ökar. Denna förändring har en höjande inverkan på tomtens prisbestämning.

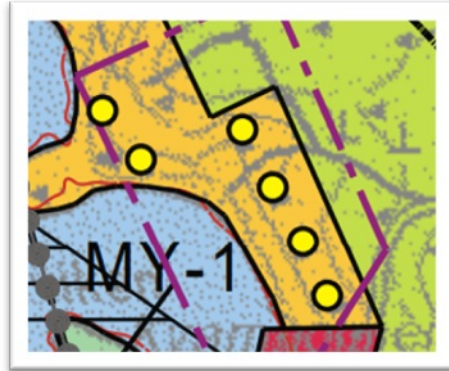


Bild 1 Utdrag ur stranddelgeneralplanen, i vilken objektet placerar sig i RA-kvarteret vid den tredje nedersta gula ringen som visar bygplats.

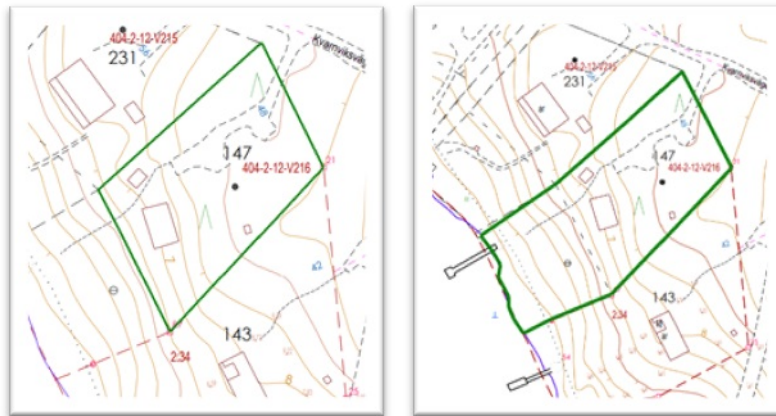


Bild 2 Hyrestomten vid utgången av 2022 Bild 3 Hyrestomten 2023

Arealen på arrendetomten som öppnar sig mot sydväst är 3 306 m² och dess arealenliga värde är beräknad genom att använda grundkvadratmeterpriset 33,47 €/m² för bastomten. Värdet 110 651,82 euro man fått har därefter korrigerats med koefficienter som höjer och sänker priset. Priskoefficienten för en fastlandstomt som öppnar sig mot sydväst och som har en egen strand är 1,1. Vad gäller sin byggbarhet har tomten ansetts höra till den enligt prisbestämningsgrunderna bästa klassen, varför man använt koefficienten 1,15. Slutligen gjordes en indexhöjning på kalkylen med koefficienten 1,030225. Sålunda fick man till kalkylmässigt tomtpris 144 205 euro. Då är tomtens grundkvadratmeterpris 43,62 €/m². Efter detta har grundpriset korrigerats med att beakta tilläggsmarkområdet (MY) på 744 m² i bakkdelen av tomten med koefficienten 0,2 som ger kvadratmeterpriset 8,72 €/m² för tilläggsmarken. Sålunda kvarblir det 2 562 m² byggnadskvartersområde av värdet 43,62 euro. Tomtens kalkylmässiga värde blir då 118 242 euro. Årsarrendet har sedan fåtts med en kapitaliseringsränta på 5 % till 5 399,80 euro som avrundats till 5 400 euro. Kalkylerna har inga fel och det förekommer ingen grund för ändring av arrendeområdets prisbestämningkalkyler. Med motiveringarna ovan bör överklagningsbegäran förkastas.

Slutledningar

Med ovan nämnda motiveringar är chefen för stadsavdelningsavdelningens beslut som utgör objektet för omprövningsbegäran till ingen del felaktig. Arrendevillkoren har bestämts enligt gällande förvaltningsorgansbeslut och de riktlinjer som framgår av förvaltningsorgansbesluten. Inga lagbaserade orsaker att ändra tjänsteinnehavarbeslutet har framförts och ändringsförslagen är inte heller ändamålsenliga ur markanvändningsaspekt.

Bilaga 66

Omprövningsbegäran

Chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 6.6.2023 § 11

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Med motiveringarna som nämnts ovan i beredningstexten bör omprövningsbegäran om chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 6.6.2023 § 11 förkastas i sin helhet som omotiverad.
Teknisk ändring	Rubriken Tomtens prisbestämningkalkyler, sista stycket: Årsarrendet har sedan fåtts med en kapitaliseringsränta på 5 % till 5 912,10 euro som avrundats till 5 912 euro.
Beslut	Med motiveringarna som nämnts ovan i beredningstexten förkastades omprövningsbegäran om chefen för stadsplaneringsavdelningens tjänsteinnehavarbeslut 6.6.2023 § 11 i sin helhet som omotiverad.
För kännedom	De sökande
