

Uppdatering av villkoren för reservering och överlåtelse av tomter 2024

NLIN 28.03.2024 § 45
240/10.00.02/2024

Beredning

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

Stadsfullmäktige godkände 10.10.2012 § 101 stadens villkor för reservering och överlåtelse av tomter. Villkoren justerades senare 2018–2021 i samband med det markpolitiska programmet. Villkoren för reservering och överlåtelse är till stora delar à jour.

I samband med beredningen av uppdateringen av riktlinjerna för markpolitiken avsedda för 2024–2028 konstaterades det att det till vissa delar förekommer skäl att precisera och sammandra villkoren för tomtöverlåtelse för att bättre motsvara markpolitikens allmänna mål. Syftet är också att i mer omfattande grad beakta utgångslägena och behoven av olika arrendatorer, så att tomtöverlåtelsen sker så smidigt och jämställt som möjligt. Samtidigt sporrar man till att byggare slutför projekt. I huvudsak används gamla villkor för reservering och överlåtelse som mall och vissa delar har inte ändrats. Till exempel krävs inga ändringar i villkoren för förfarandena för avtalsvite och tillbakaköp.

Det är dock allt skäl att göra konsekvenserna stramare för åtgärder som leder till avtalsvite för att minimera överlåtelsespekulation. Av denna orsak bör staden ha möjligheten att ställa en sådan aktör i karens som trots avtals- och tomtöverlåtelsevillkor överlåter eller mottar en sådan här tomt som obbyggd eller som lämnar byggförpliktelsen ofullbordad. Karensen träder i kraft med datumet för den olovliga överlåtelsen och den gäller i tio år. Karensen för att inte ha uppfyllt byggförpliktelsen börjar sju år efter överlåtelsen och gäller i fem år.

Villkoren för reserveringstid har uppdaterats så att reservationstiden är sex månader och tilläggstid som kan beviljas enligt prövning uppgår till tre månader. Reserveringsavgifterna är 600 euro/6 månader och 300 euro/3månader. Som nytt villkor finns även prioriteringsförfarande av reserveringar i punkt 1.3.6. och delgivandet till avtalspart av planer som upprättas under reservationstiden i punkt 1.3.10.

Om justering av arrende under långvarigt arrendeavtal och gradering av nytt arrende skrivs i överlåtelsevillkoren i punkterna 3.5.–3.8. Sålunda säkerställs det att arrendenivån följer med den allmänna prisutvecklingen och man minimerar ändringens ekonomiska konsekvenser vid skiftet mellan gammal och ny arrendeperiod.

Man strävar efter att göra returneringen av obbyggda tomter till stadens besittning och tillbaka till tomtmarknaden till mer okomplicerad så att man i överlåtelsevillkoren och avtalen tecknar ner villkoret för hävande av arrendeavtalet om byggnadsförpliktelsen inte fylls eller byggande inte inletts inom de tre första åren.

Överlåtelsevillkoren för bostadstomter som överlåts till företag eller byggbolag har helt nedtecknats i det nya stycket 4.

Reservering av bostadstomter och överlåtelsevillkor

1 Tomtreservering (skedet för planering av projektet)

1.1 Privatpersoner:

Tomtreserveringen görs på reserveringsprogram (tomtbörsen/stadens webbplats) eller på annat sätt elektroniskt. För tomtöverlåtelse kan även ordnas ett anbudsförfarande, där utgångspriset är det pris som stadsfullmäktige godkännt.

1.2 Företag:

Alternativ A.

1. Företaget som är intresserat av att arrendera en tomt kontaktar stadens tomttjänst.
2. För överlåtelsen av tomten ordnas ett anbudsförfarande, där utgångspriset är det pris som stadsfullmäktige godkännt.
3. Den som vunnit anbudsförfarandet får reservera tomten.

Alternativ B.

1. Företaget som är intresserat av att arrendera en tomt kontaktar stadens tomttjänst.
2. För att precisera tomtens värde låter man utarbeta en fastighetsutvärdering hos en auktoriserad fastighetsvärderingsman. Utvärderingen används som utgångsläge i fastställandet av tomtens överlåtelsepris. Utvärderingskostnaderna tas ut av mottagaren av överlåtelsen till beloppet 1 500 euro.
3. Stadsstyrelsen godkänner överlåtelsepriset och villkoren.

1.3 Allmänna reserveringsvillkor:

1.3.1. Reserveraren av tomten betalar en reserverings- och handläggningsavgift om 600 euro inom 14 dagar från att tomten reserverats.

1.3.2. Om reserveringsavgiften inte betalas, anses reserveraren ha gett upp tomten och den blir ledig.

1.3.3. Reserveringen gäller i sex månader, inom vilken tid arrendeavtal ska ingås eller reserveringen upphör. Av motiverad orsak kan staden fortsätta reserveringen med högst tre månader. Då betalas en ny reserveringsavgift på 300 euro.

1.3.4. Reserveringsavgiften gottgörs eller returneras inte.

1.3.5. Endast en reservering åt gången kan gälla för en sökande.

1.3.6. Om en tomt utsätts för flera reserveringar, prioriteras en sådan reserverare till vem tomt inte tidigare har överlåtits en tomt eller då det gått en längre tid från överlåtelsen.

1.3.7. Reserveringen är tomtspecifik och kan inte bytas.

1.3.8. Den som reserverar ansvarar för genomförandet av markundersökningar som anknyter till planeringen av byggprojektet och om strukturella lösningar som marken kräver an anknytning till genomförandet av projektet.

1.3.9. Markundersökningar kan utföras under reserveringstiden.

1.3.10. Den som reserverar utarbetar under reserveringstiden en situationsritning och en fasadritning och inlämnar dem till stadens avtalspart för godkännande.

1.3.11. Reserveringen berättigar inte till fällande av träd, schaktning eller andra motsvarande åtgärder som föregriper byggandet.

2 Kortvarigt arrende av tomt (bygglovsskede)

2.1. Tomten arrenderas för 12 månader för ansökning av bygglov.

2.2. Kortvarigt arrende berättigar till ansökning av bygglov för tomten.

2.3. Arrendebeloppet är 12 månaders arrende. Årsarrendet är 5 % av tomtens inköpspris.

2.4. Det långvariga arrendeavtalet träder i kraft, kan undertecknas eller köpebrevet kan göras då bygglovet har beviljats.

2.5. Om bygglov inte beviljas eller det inte ansöks om det inom 12 månader upphör avtalet.

2.6. att bygglovet vunnit laga kraft berättigar till att fälla träd, utföra schaktningsarbeten och andra motsvarande åtgärder som föregriper byggandet.

3 Tomtöverlåtelse, det vill säga långvarigt arrende eller försäljning (skede för genomförande eller användning)

3.1. Tomten överlåts alltid först för arrende, tills byggförpliktelsen har fyllts. Tomtarrendet är 5 % av inköpspriset och det binds vid levnadskostnadsindexet. Om möjligheten av att inlösa tomten besluts separat om det inte beslutats om att överlåta tomten med ägorätt.

3.2. Arrendatorn/köparen förbinder sig att uppföra byggnaderna enligt de godkända ritningarna till bobart/ibruktagningbart skick inom tre (3) år från att det första åtkomsthandlingen undertecknats. I annat fall förpliktas arrendatorn/köparen att betala avtalsvite som ackumulerar från och med utgången av tidsfristen för fyllandet av byggnadsförpliktelsen (försening) enligt följande:

- a. 0–6 månader, avtalsvite 5 % av inköpspriset
- b. 6–12 månader, avtalsvite 15 % av inköpspriset
- c. 12–24 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset
- d. 24–36 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset
- e. 36–48 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset
- f. över 48 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset

Med andra ord om arrendatorn/köparen inte efter sju (7) år efter undertecknandet av långvarigt arrendeavtal eller köpebrev har uppfört byggnaderna enligt de godkända ritningarna till bobart/ibruktagningsbart skick har det tagits ut 100 % av inköpspriset i avtalsvite.

3.3. Om arrendatorn inte inlett byggandet på tomten inom tre (3) år från att arrendeavtalet undertecknades kan arrendegivaren säga upp avtalet.

3.4 Om arrendatorn/köparen vidare försummar sin byggförpliktelse efter den sju (7) år som nämns i punkt 3.2, ställs arrendatorn i karens på tio år, under vilken tid personen i fråga eller ett företag i personens ägo inte kan reservera, arrendera eller köpa tomter eller fastigheter som staden överlåter.

3.5. Köparen/arrendatorn förbinder sig att inte sälja eller annars överlåta vidare fastigheten som obyggd, om staden inte ger sitt skriftliga samtycke för detta. Om avtalsparten överlåter tomten vidare mot avtalet som obyggd är avtalsparten skyldig att betala 10 000 euro som avtalsvite till staden samt köpeprisernas differens (försäljningsvinsten) som engångsbetalning inom en månad från att köpebrevet undertecknats.

3.6. Om arrendatorn överlåter tomten vidare som obyggd utan arrendegivarens tillstånd i enlighet med punkt 3.5 ställs arrendatorn och mottagarparten av överlåtelsen i karens på tio år, under vilken tid personen i fråga eller ett företag i personens ägo inte kan reservera, arrendera eller köpa tomter eller fastigheter som staden överlåter.

3.7. Tomtens arrende justeras under avtalsperioden till att motsvara tomternas prisnivå under justeringstidpunkten. Antalet och tidpunkten av justeringarna bestäms enligt avtalsperiodens längd enligt följande: en gång under en avtalsperiod på 30 år (efter 15 år), en gång under en avtalsperiod på 40 år (efter 20 år), två gånger under en avtalsperiod på 50 år (efter 20 och 35 år), två gånger under en avtalsperiod på 60 år (efter 20 och 40 år). Prisjusteringen för arrendeavtal som är längre än 60 år görs med 20 års mellanrum.

3.8. När arrendetiden löper ut fortsätts arrendeavtal genom att utarbeta nya avtal i enlighet med de principer för arrende som gäller vid tidpunkten för utarbetande av det nya avtalet.

3.9. Arrendebeloppet ändras i det nya avtalet till att motsvara prisnivån vid den nya tidpunkten.

3.10. Ifall det nya arrendet vid prisjusteringen av punkt 3.5 eller 3.7 överskrider det gamla arrendet med över 20 %, görs höjningen gradvis över en period på högst fem år. Den årliga höjningen är dock minst 10 % så höjningen kan träda i kraft till fullt belopp redan tidigare.

3.11. De övriga begränsningarna och förpliktelserna som anknyter till överlåtelsen preciseras i köpebrevet eller arrendeavtalet.

4 Överlåtelse av bostadstomt till byggföretag eller bostadsaktiebolag

4.1 Ett byggföretag, ett annat företag eller ett bostadsaktiebolag kan endast arrendera en tomt. Arrendepriiset bestäms enligt punkt 1.2.

4.2 Staden kan sälja en boendetomt för småhus till köparen (privatperson) av ett hus som uppförts på arrendetomten inom tre (3) år från att

arrendeavtalet undertecknats om byggförpliktelsen uppfyllts. Förutsättningen är att tomten i fråga är avsedd att också överlåtas genom försäljning. Försäljningspriset följer områdesprissättningen eller ett separat prissättningsbeslut som berör ifrågavarande tomt.

5 Villkor för tillbakaköp av bostadstomter

5.1. Tomten ska vara obebyggd. Om det har gjorts förberedande åtgärder för byggande, så som grävarbeten, ska tomten vara utjämnad och även annars återförsäljningsduglig innan köpet.

5.2. Staden betalar för en tomt som köps tillbaka följande procentandelar av det pris till vilken staden tidigare sålde tomten. Andelen bestäms enligt den tidpunkt då tomtägaren erbjudit tomten för försäljning tillbaka (räknat från ursprungliga köpedagen):

- a. 0–12 månader, tillbakaköpspris 80 % av ursprungliga köpepriset
- b. 12–24 månader, tillbakaköpspris 75 % av ursprungliga köpepriset
- c. 24–36 månader, tillbakaköpspris 70 % av ursprungliga köpepriset
- d. 36–48 månader, tillbakaköpspris 65 % av ursprungliga köpepriset
- e. 48–60 månader, tillbakaköpspris 60 % av ursprungliga köpepriset
- f. över 60 månader, tillbakaköpspris 55 % av ursprungliga köpepriset

5.3. Staden returnerar inte övriga tidigare uttagna kostnader.

5.4. Försäljaren betalar köpvittnesavgiften.

5.5. Indrivningen av avtalsvite avslutas om ägaren erbjuder att sälja tillbaka tomten. Om köpet inte sker inom tre månader från beslutet om tillbakaköp fortsätter man att ta ut avtalsvite. Avbrottstiden beaktas inte i räknandet av vitet.

Reservering och överlåtelsevillkor för företagstomter

1 Tomtreservering (projektets planeringsskede)

1.1. Alternativ A.

1. Företaget som är intresserat av att arrendera en tomt kontaktar stadens tomttjänst.
2. För överlåtelsen av tomten ordnas ett anbudsförfarande, där utgångspriset är det pris som stadsfullmäktige godkännt.
3. Den som vunnit anbudsförfarandet får reservera tomten.

1.2. Alternativ B.

1. Företaget som är intresserat av att arrendera en tomt kontaktar stadens tomttjänst.
2. För att precisera tomtens värde låter man utarbeta en fastighetsutvärdering hos en auktoriserad fastighetsvärderingsman. Utvärderingen används som utgångsläge i fastställandet av tomtens

överlåtelsepris. Utvärderingskostnaderna tas ut av mottagaren av överlåtelsen till beloppet 1 500 euro.

3. Stadsstyrelsen godkänner överlåtelsepriset och villkoren.

1.3 Allmänna reserveringsvillkor:

1.3.1. Reserveraren av tomten betalar en reserverings- och handläggningsavgift om 1 000 euro inom 14 dagar från att tomten reserverats.

1.3.2. Om reserveringsavgiften inte betalas, anses reserveraren ha gett upp tomten och den blir ledig.

1.3.3. Reserveringen gäller i sex månader, inom vilken tid arrendeavtal ska ingås eller reserveringen upphör. Av motiverad orsak kan staden fortsätta reserveringen med högst tre månader. Då betalas en ny reserveringsavgift på 500 euro.

1.3.4. Reserveringsavgiften gottgörs eller returneras inte.

1.3.5. Endast en reservering åt gången kan gälla för en sökande.

1.3.6. Om en tomt utsätts för flera reserveringar, prioriteras en sådan reserverare till vem tomt inte tidigare har överlåtit en tomt eller då det gått en längre tid från överlåtelsen.

1.3.7. Reserveringen är tomtspecifik och kan inte bytas.

1.3.8. Den som reserverar ansvarar för genomförandet av markundersökningar som anknyter till planeringen av byggprojektet och om strukturella lösningar som marken kräver an anknytning till genomförandet av projektet.

1.3.9. Markundersökningar kan utföras under reserveringstiden.

1.3.10. Den som reserverar utarbetar under reserveringstiden en situationsritning och en fasadritning och inlämnar dem till stadens avtalspart för godkännande.

1.3.11. Reserveringen berättigar inte till fällande av träd, schaktning eller andra motsvarande åtgärder som föregriper byggandet.

2 Kortvarigt arrende av tomt (bygglovsskede)

2.1. Tomten arrenderas för 12 månader för ansökning av bygglov.

2.2. Kortvarigt arrende berättigar till ansökning av bygglov för tomten.

2.3. Arrendebeloppet är 12 månaders arrende. Årsarrendet är 5 % av tomtens inköpspris.

2.4. Det långvariga arrendeavtalet träder i kraft, kan undertecknas eller köpebrevet kan göras då bygglovet har beviljats.

2.5. Om bygglov inte beviljas eller det inte ansöks om det inom 12 månader upphör avtalet.

2.6. Det att bygglovet vunnit laga kraft berättigar till att fälla träd, utföra schaktningsarbeten och andra motsvarande åtgärder som föregriper byggandet.

3 Tomtöverlåtelse, det vill säga långvarigt arrende eller försäljning (skede för genomförande eller användning)

3.1. Tomten överläts alltid först för arrende, tills byggförpliktelsen har fyllts. Tomtarrendet är 5 % av inköpspriset och det binds vid levnadskostnadsindexet. Om möjligheten av att inlösa tomten besluts separat om det inte beslutats om att överlåta tomten med ägorätt.

3.2. Arrendatorn/köparen förbinder sig att uppföra byggnaderna enligt de godkända ritningarna till ibruktagningsbart skick inom tre (3) år från att det första åtkomsthandlingen undertecknats. I annat fall förpliktas arrendatorn/köparen att betala avtalsvite som ackumulerar från och med utgången av tidsfristen för fyllandet av byggnadsförpliktelsen (försening) enligt följande:

- a. 0–6 månader, avtalsvite 5 % av inköpspriset
- b. 6–12 månader, avtalsvite 15 % av inköpspriset
- c. 12–24 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset
- d. 24–36 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset
- e. 36–48 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset
- f. över 48 månader, avtalsvite 20 % av inköpspriset

Med andra ord om arrendatorn/köparen inte efter sju (7) år efter undertecknandet av långvarigt arrendeavtal eller köpebrev har uppfört byggnaderna enligt de godkända ritningarna till bobart/ibruktagningsbart skick har det tagits ut 100 % av inköpspriset i avtalsvite.

3.3. Om arrendatorn inte inlett byggandet på tomten inom tre (3) år från att arrendeavtalet undertecknades, utgör detta en grund för att säga upp arrendeavtalet.

3.4 Om arrendatorn/köparen vidare försummar sin byggförpliktelse efter den sju (7) år som nämns i punkt 3.2, ställs arrendatorn i karens på tio år, under vilken tid personen i fråga eller ett företag i personens ägo inte kan reservera, arrendera eller köpa tomter eller fastigheter som staden överlåter.

3.5. Köparen/arrendatorn förbinder sig att inte sälja eller annars överlåta vidare fastigheten som obyggd, om staden inte ger sitt skriftliga samtycke för detta. Om tomtinnehavaren överlåter tomten vidare mot avtalet som obyggd är avtalsparten skyldig att betala 10 000 euro som avtalsvite till staden samt köpeprisernas differens (försäljningsvinsten) som engångsbetalning inom en månad från att köpebrevet undertecknats.

3.6. Om arrendatorn överlåter tomten vidare som obyggd utan arrendegivarens tillstånd i enlighet med punkt 3.5 ställs arrendatorn och mottagarparten av överlåtelsen i karens på tio år, under vilken tid personen i fråga eller ett företag i personens ägo inte kan reservera, arrendera eller köpa tomter eller fastigheter som staden överlåter.

3.7. Tomtens arrende justeras under avtalsperioden till att motsvara tomternas prisnivå under justeringstidpunkten. Antalet och tidpunkten av justeringarna bestäms enligt avtalsperiodens längd enligt följande: en gång under en avtalsperiod på 30 år (efter 15 år), en gång under en avtalsperiod på 40 år (efter 20 år), två gånger under en avtalsperiod på 50 år (efter 20 och 35 år), två gånger under en avtalsperiod på 60 år (efter 20 och 40 år). Prisjusteringen för arrendeavtal som är längre än 60 år görs med 20 års mellanrum.

3.8. När arrendetiden löper ut fortsätts arrendeavtal genom att utarbeta nya avtal i enlighet med de principer för arrende som gäller vid tidpunkten för utarbetande av det nya avtalet.

3.9. Arrendebeloppet ändras i det nya avtalet till att motsvara prisnivån vid den nya tidpunkten.

3.10. Ifall det nya arrendet vid prisjusteringen av punkt 3.5 eller 3.7 överskrider det gamla arrendet med över 20 %, görs höjningen gradvis över en period på högst fem år. Den årliga höjningen är dock minst 10 % så höjningen kan träda i kraft till fullt belopp redan tidigare.

3.11. De övriga begränsningarna och förpliktelserna som anknyter till överlåtelsen preciseras i köpebrevet eller arrendeavtalet.

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de godkänner de uppdaterade villkoren för tomtöverlåtelse. De nya villkoren träder i kraft från och med 1.6.2024. De beredande tjänsteinnehavarna kan göra tekniska korrigeringar i innehållet.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de godkänner de uppdaterade villkoren för tomtöverlåtelse. De nya villkoren träder i kraft 1.6.2024. De beredande tjänsteinnehavarna kan göra tekniska korrigeringar i innehållet.
