

## PARGAS SKOLCENTER

### 1. BAKGRUND

Pargas stad avser genomföra ett projekt i skolcentret som kommer att inrymma årskurserna 7–9 inom den svensk- och finskspråkiga grundläggande utbildningen och den svensk- och finskspråkiga gymnasieutbildningen. Det har även planerats utrymmen för yrkesskolan (Axxell) i anslutning till gymnasierna, yrkesskolan kommer att bygga undervisningsutrymmen som den behöver för sin verksamhet på samma tomt. Båda organisationerna får synergieffekter av att utnyttja samma tomt och delvis även samma skolhus, samtidigt som denna placering möjliggör ett tätare samarbete mellan Pargas stad och Axxell.

Ägandeformen medför utmaningar inom projektet, frågor kring tomtindelning, investeringar och den framtida användningen av husen behöver avgöras redan innan projektet börjar genomföras. På så sätt får båda organisationerna en tillräckligt god bild av tomtanvändningen, byggnadsinvesteringarna och de förpliktelser och villkor som kommande användningen för med sig så att undervisningen kan ordnas så friktionsfritt som möjligt och ett gott samarbete mellan organisationerna kan tryggas.

Denna korta redogörelse baserar sig på ett möte 6.4.2020 mellan Patrik Nygrén, Petra Palmroos, Daniel Backman, Heidi Saaristo-Levin och Seppo Pihl från Pargas stad och Harri Isoniemi från Trellum Consulting Oy. I det följande beskrivs kort centrala innehåll i projektet gällande investeringar på tomten och i byggnaderna som staden och Axxell ska komma överens om innan projektet börjar genomföras.

### 2. TOMTANVÄNDNINGEN

Arealen för skolcentrets tomt är 35 000 m<sup>2</sup> och byggrätten på tomten är ca 17 500 m<sup>2</sup> vy. Planbeteckningen för tomten är Y, för tillfället finns det flera skolhus på tomten, av vilka en del avses rivas ned, medan en del av husen renoveras. Det ingår också betydande nybyggnation i stadens projekt. Stadens behov av utrymmen bedöms vara ca 8 000–9 000 m<sup>2</sup> och tillsammans med reserveringen för en idrottshall (ca 2 000 m<sup>2</sup>) är utrymmesbehovet totalt ca 10 000–11 000 m<sup>2</sup>. Utrymmesbehovet för yrkesutbildningen är enligt en grov bedömning ca 2 000 m<sup>2</sup>, vilket innebär att det finns tillräckligt med byggrätt på tomten för att täcka båda organisationernas utrymmesbehov.

I utgångsläget delas tomtanvändningen genom ett avtal om besittningsdelning mellan staden och Axxell så att en del av tomten och byggrätten står till yrkesskolans disposition. Då ett avtal om besittningsdelning tillämpas kan tomten överlåtas genom ett långfristigt arrendeavtal, säljas eller ställas till yrkesskolans disposition utan vederlag. Den helhet som behandlas här omfattar även inköpet av yrkesskolans nuvarande tomt och byggnader, varvid den del av tomten som överläts genom ett avtal om besittningsdelning kan användas som en del av köpeskillingen för yrkesskolans nuvarande tomt eller byggnader. Parterna ska avtala separat om omständigheterna kring försäljning/uthyrning och inköp av yrkesskolans nuvarande tomt och byggnader, omständigheterna behöver inte nödvändigtvis ha någon betydelse med tanke på innehållet i det egentliga avtalet om besittningsdelning. Avtalet om besittningsdelning för tomten ska skrivas in i Lantmäteriverkets lagfarts- och inteckningsregister, då fastställer lagfarten att avtalet består även vid olika rättshandlingar<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Som bilaga till denna redogörelse finns Lantmäteriverkets beskrivning av avtal om besittningsdelning och vissa punkter i anslutning till avtalet.

Inga särskilda form- eller innehållskrav ställs på ett avtal om besittningsdelning, vilket gör ett avtal om besittningsdelning till ett smidigt medel med vilket man kan komma överens om frågor som berör tomtanvändningen på ett ändamålsenligt sätt. Avtalet om besittningsdelning ska uppgöras omsorgsfullt, eftersom ett slarvigt uppgjort avtal kan medföra tvister om vem som ansvarar för vad. Ett annat alternativ till tomtindelning är att utbryta ett område från tomten som senare vid en styckningsförrättning bildas till en självständig fastighet dvs. till en tomt. Då är tomten ett självständigt markområde och antecknas i fastighetsregistret. Styckningen av det outbrutna området faktureras enligt Lantmäteriverkets styckningstaxa som är avsevärt dyrare än inskrivning av besittningsrätten<sup>2</sup>.

### 3. GENOMFÖRANDE AV BYGGNADSinVENTERINGEN

Ytan för den byggnad som staden behöver är ca 8 000–9 000 m<sup>2</sup> (utan reserveringen för en idrottshall) och ytan för yrkesskolans byggnad är ca 2 000 m<sup>2</sup>. Utöver ett eget skolhus kommer yrkesskolan att behöva undervisningsutrymmen på ca 400 m<sup>2</sup> i stadens skolhus samt s.k. gemensamma utrymmen som både staden och yrkesskolan använder. Yrkesskolan bygger den ca 2 000 m<sup>2</sup> stora byggnaden som egen investering på samma tomt som stadens skolhus. Tomten torde anvisas för yrkesskolan genom ett avtal om besittningsdelning. Däremot kan stadens skolhus där det också kommer att ingå utrymmen för yrkesskolans behov genomföras på tre alternativa sätt:

- 1) Staden genomför investeringen som eget projekt och hyr ut utrymmen till yrkesskolan med ett långfristigt hyresavtal.
- 2) Staden och yrkesskolan bygger skolhuset tillsammans så att yrkesskolan deltar i finansieringen av de utrymmen som den behöver. Om ägandet av huset avtalas genom samma avtal om besittningsdelning som om tomtanvändningen.
- 3) Staden och yrkesskolan grundar ett gemensamt fastighetsaktiebolag om skolhuset så att ägandet fastställs enligt ytan (staden ca 8 000–8 500 m<sup>2</sup> och yrkesskolan ca 400 m<sup>2</sup>).

I det följande en mera ingående genomgång av dessa alternativ.

#### 3.1 Staden genomför investeringen

I första modellen genomförs investeringen av staden som också ansvarar för finansieringen. Innan investeringen kan genomföras görs en bedömning av yrkesskolans utrymmesbehov och det uppgörs ett preliminärt hyresavtal om de lokaler som yrkesskolan behöver (egna utrymmen och andel i de gemensamma utrymmena). När investeringen blir klar, ingår staden och yrkesskolan ett slutgiltigt långfristigt hyresavtal om uthyrning av utrymmen till yrkesskolan.

I denna modell ligger ägaransvaret hos en aktör och ansvarsfördelningen mellan parterna är entydig (staden är hyresvärd och yrkesskolan är hyresgäst). Administrationen av yrkesskolans utrymmen i stadens skolhus baserar sig på ett hyresavtal och villkoren i avtalet, det behövs med andra ord inte någon separat administration för skolhuset, utan administrationen av både skolhuset och hyresavtalet hör till stadens normala förvaltning.

Utmanande i denna modell är att investeringarna är på stadens ansvar och riskerna beträffande hyresgästen och hyresbetalningen ligger hos staden. Å andra sidan minskas risken

---

<sup>2</sup> Kostnaderna för inskrivning av särskild rättighet är 119 €, medan kostnaderna för styckning är ett par tusen euro för den aktuella tomten.

genom att yrkesskolan bygger egna utrymmen på samma tomt. Detta torde visa att användaren förbinder sig till en långvarig användning av utrymmena, vilket minskar väsentligt de risker som investeringen medför ägaren. Denna sam användning av skolhuset genomförs i det fall att yrkesskolan flyttar över sin verksamhet till tomten, vilket torde visa att hyresgästen förbinder sig till en långvarig användning av utrymmena.

### **3.2 Staden och yrkesskolan genomför investeringen tillsammans**

I andra modellen genomför staden och yrkesskolan investeringen tillsammans, vilket betyder att yrkesskolan deltar i investering och finansiering av de utrymmen som den behöver så att yrkesskolan äger sin del av utrymmena och en del av de gemensamma utrymmena i skolhuset. Detta ägandeförhållande kan avtalas antingen genom samma avtal om besittningsdelning som görs om tomtindelningen eller genom ett separat avtal om besittningsdelning för skolhuset och tomtanvändningen. Den här typen av investeringsprojekt är uppenbarligen inte så vanliga i Finland.

I denna modell delas investeringskostnaderna för byggnaden på basis av användningen, vilket betyder att båda användarna deltar i investeringskostnaderna för de utrymmen som de behöver. Arrangemanget är i och för sig enkelt, men avtalet om besittningsdelning ska göras omsorgsfullt eftersom det ändå är fråga om en så pass stor investering också med tanke på kommande ägandeförhållanden och investerings- och underhållskostnaderna. En modell med två ägare är utmanande och det kan också skapa friktion i själva sam användningen och samarbetet genom den egentliga serviceverksamheten.

### **3.3 Staden och yrkesskolan grundar ett gemensamt fastighetsbolag**

I tredje modellen bygger det bolag som grundas skolhuset som staden behöver så att yrkesskolan också blir en ägare av huset. Investeringen genomförs med ett lån som staden borgar för och skolhuset byggs i tre delar med utrymmen för staden, yrkesskolan och gemensamma utrymmen. Efter att investeringen är klar betalas bolagets lån tillbaka på basis av andelen aktieinnehav i form av kapitalvederlag och underhållskostnaderna i form av skötselvederlag så att aktieägarna ansvarar för de kostnader som deras användning står för. Det ska bildas en administration för bolaget (en vd och styrelse) och detta gör modellen relativt tungrodd. Å andra sidan är detta ett etablerat sätt att genomföra investeringar, dvs. att ägandet av en byggnad delas mellan två eller flera parter.

Såsom ovan kan investeringskostnaderna också i denna modell delas på basis av användningen av huset och båda parterna ansvarar för investerings- och underhållskostnader för de utrymmen som de behöver genom att betala vederlag. Det är utmanande att administrationen är så tung och därigenom är också kostnaderna för administrationen betydligt större jämfört med de övriga modellerna. I denna modell utövas beslutanderätten om ägandet av huset av bolagets styrelse och bolagsstämman och därmed är beslutanderätten inte direkt i stadens regi.

## **4. SAMMANFATTNING**

I denna korta redogörelse har investeringsprojektet för Pargas stads skolcenter granskats, i projektet ingår även yrkesskolans utrymmesbehov. Bådas verksamheter är i ett brytningsskede gällande utrymmesbehovet och därför har det inletts ett investeringsprojekt som har som mål att placera både stadens och yrkesskolans byggnader/verksamheter på samma tomt. Syftet är att yrkesskolan bygger ett eget skolhus på tomten, i denna redogörelse har randvillkoren för tomtanvändning och administration granskats. Yrkesskolan kommer

också att behöva utrymmen i stadens skolhus, randvillkoren för administration och genomförande av investeringen har också granskats ur detta perspektiv. I och för sig behöver samarbetet mellan organisationerna inte basera sig på ett ägandeförhållande, utan byggnaden skapar förutsättningar för samarbetet och då är det av sekundär betydelse vem som äger byggnaderna. Med tanke på verksamheten är det bäst med klara ägandeförhållanden så att tomten delas genom ett avtal om besittningsdelning. Detta skapar förutsättningar för båda organisationerna att planera och genomföra investeringen efter behov. Det är kanske det mest ändamålsenliga att genomföra stadens skolhus som egen investering så att projektet är under en ägares kontroll och sedan hyr staden ut utrymmen till yrkesskolans disposition med ett långsiktigt hyresavtal. Det finns endast få risker som gäller hyresgästen då hyresgästen låter bygga utrymmen på samma tomt i egen regi.

Bolagsmodellen är tung som administrationsmodell med tanke på den aktuella investeringen och ett avtal om besittningsdelning kan vara utmanande med tanke på att en delning av ägandeförhållandena så de bästa förutsättningarna för ett samarbete mellan staden och yrkesskolan i fortsättningen skapas sannolikt genom en modell där ägandet ligger hos staden.

14.4.2020  
Trellum Consulting Oy  
TkL PM Harri Isoniemi

Bilaga. Lantmäteriverkets beskrivning av avtal om besittningsdelning

# Avtal om besittningsdelning

***En fastighet kan ägas i kvotdelar, t.ex. till hälften. Ägarna av en kvotägd fastighet kan ingå ett inbördes avtal om nyttjande och besittning av fastigheten. Avtalet kallas avtal om besittningsdelning.***

Ett avtal om besittningsdelning kan avse en kvotägd fastighet, såsom en lägenhet eller tomt, ett överlåtet outbrutet område på fastigheten och en legorätt eller annan nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldigheten.

## **Det lönar sig att göra upp ett skriftligt avtal**

Inga särskilda form- eller innehållskrav ställs på ett avtal om besittningsdelning. Ägarna kan avtala om delningen av besittningen på ett för dem ändamålsenligt sätt.

Det finns dock alltid skäl att göra upp avtalet om besittningsdelning skriftligt. I avtalet ska man nämna parterna och noggrant beskriva fastigheten som är föremål för avtalet.

Följande uppgifter ska anges om fastigheten: kommunen där fastigheten är belägen, byns eller stadsdelens namn (eller stadsdelens nummer) och lägenhetens namn och registernummer eller kvarterets och tomtens nummer. Vi rekommenderar att fastigheten individualiseras med den gällande fastighetsbeteckningen. Om föremålet för avtalet är ett outbrutet område ska föremålet också anges med beteckningen för det outbrutna området. När föremålet för avtalet är en legorätt ska man för närmare beskrivning också uppge datum för legoavtalet och den s.k. anläggningsbeteckningen om en sådan givits för legorätten. Beteckningen för ett outbrutet område och anläggningsbeteckningen framgår exempelvis av lagfarts- och gravationsbeviset.

Delningen av besittningen mellan samägarna av fastigheten bör definieras så entydigt som möjligt. Förutom skriftliga beskrivningar finns ofta skäl att bifoga en karta som avtalet hänvisar till och som visar delningen av besittningen. Avtalet om besittningsdelning ska dateras och undertecknas av parterna.

## **Används allmänt för parhusfastigheter**

Både byggnader som ägs enskilt av samägarna och byggnader som ägs gemensamt kan vara belägna på kvotägda fastigheter. Besittningsdelningen kan gälla både markområdet och byggnaderna på fastigheten. Ett avtal om

besittningsdelning har visat sig vara ett smidigt sätt att organisera nyttjandet och besittningen av en kvotägd fastighet mellan samägarna.

För exempelvis parhusfastigheter är det typiskt att avtalet om besittningsdelning används för att anvisa en av byggnadens bostäder och en viss del av gårdsområdet till respektive ägare.

En del av fastighetens markområde kan genom avtalet lämnas i gemensam besittning. Vid inskrivningsförfarandet har det även godkänts att besittningsdelning endast gäller byggnaden och att hela fastighetens markområde enligt avtalet lämnas i gemensam besittning.

I avtalen om besittningsdelning kan det finnas mycket detaljerade villkor om bl.a. samnyttjoområden, parkeringsplatser, gångar, lekplatser, skötsel av områden och kostnadsfördelning.

## **Giltigheten ska avtalas**

Det finns skäl att anteckna giltigheten för avtalet om besittningsdelning i avtalet. Avtalet kan gälla tills vidare eller för viss tid.

Om inte annat avtalats om giltigheten anses avtalet gälla tills vidare..

## **Inverkan på samägandet**

Samägande av fastighet regleras av lagen om vissa samäganderättsförhållanden (L 180/1958). Enligt lagen får varje samägare självständigt förfoga över sin andel, t.ex. överlåta andelen, söka in-teckning eller grunda panträtt.

Däremot kräver en rättshandling som gäller hela fastigheten, t.ex. överlåtelse eller pantsättning, i regel samtycke från alla samägare. Samägaren har inte heller äganderätt utan endast besittnings- och nyttjanderätt till det område som i avtalet anvisats för dennes exklusiva bruk.

## **Upplösning av samägandet**

En samägare kan kräva att ett markområde som motsvarar dennes ägande avskiljs från fastigheten och görs till en självständig registerenhet. Om det inte är möjligt att



avskilja andelen genom skifte eller om detta skulle medföra betydande kostnader eller i betydande grad minska fastighetens värde kan samägaren kräva att en domstol bestämmer att fastigheten ska säljas för att upplösa samäganderättsförhållandet.

I detta fall har avtalet om besittningsdelning den betydande konsekvensen att samägaren inte effektivt kan kräva att egendomen ska säljas för att upplösa samäganderättsförhållandet under avtalets giltighetstid. Detta trots att avskiljning av andelen genom skifte inte skulle vara möjligt eller ekonomiskt attraktivt.

### Användning av kvotdelen som säkerhet

Uppgörandet och inskrivningen av avtalet om besittningsdelning höjer normalt värdet på samägarens kvotdel som säkerhet.

Den del av fastigheten och byggnaden som avtalsenligt och exklusivt är i samägarens besittning och bruk visar konkret vad som är föremålet för en in-tecknad kvotdel och den på in-teckningen grundade panträ-tten. Vid en eventuell utmätning av kvotdelen vet man också exakt vad försäljningen i praktiken avser.

### Avtalet om besittningsdelning kan inskrivas

Ett avtal om besittningsdelning kan inskrivas som en särskild rättighet till fastigheten i lagfarts- och in-teckningsregistret. Ansökan om inskrivning ska lämnas till Lantmäteriverket.

Inskrivning rekommenderas alltid eftersom ett oinskrivet avtal om besittningsdelning inte binder kvotdelens nya ägare om denne vid förvärvet inte kände till avtalet. Inskrivningen fastställer att avtalet består även vid en eventuell tvångsrealisering, t.ex. utmätning.

Avtalet om besittningsdelning kan endast inskrivas i lagfarts- och in-teckningsregistret med bästa företräde. Med detta menas att avtalet alltid går före bl.a. in-teckningar.

Om tidigare fastställda in-teckningar eller tidigare inskrivna särskilda rättigheter hänför sig till fastigheten krävs samtycke från dessa rättsinnehavare innan avtalet om besittningsdelningen kan skrivas in. Tidigare fastställda in-teckningar för hela fastigheten måste också upplösas i kvotdelar, och nya in-teckningar kan endast fastställas om in-teckningarna hänförs till kvotdelarna.

Senare gjorda ändringar i avtalet om besittningsdelning kan skrivas in under motsvarande förutsättningar som det egentliga avtalet. För att skriva in ändringen krävs normalt samtycke från de panthavare som hänför sig till kvotdelarna.

### Avtalet skrivs in på Lantmäteriverket

Avtalet om besittningsdelning skrivs in på Lantmäteriverket. Kontaktuppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats [www.lantmateriverket.fi](http://www.lantmateriverket.fi). Föreskrivna avgifter uppbärs för inskrivningen.

När man söker inskrivning av avtalet om besittningsdelning lönar det sig att använda den blankett som utarbetats för detta ändamål. Den ger noggrannare anvisningar om ansökan. Avtalet ska bifogas i original. Ansökningsblanketter, anvisningar och information om avgifter fås på Lantmäteriverket och på adressen [www.lantmateriverket.fi](http://www.lantmateriverket.fi).

**Ytterligare uppgifter om lantmäteriförrättningar och andra ärenden som gäller fastigheter [www.lantmateriverket.fi](http://www.lantmateriverket.fi)**

Lantmäteriverket bedriver verksamhet på 35 orter. Vi svarar för fastighetsförrättningar, fastighetsuppgifter, kartmaterial samt lagfarter och in-teckningar. På Lantmäteriverket kan du inhämta olika intyg över fastigheter eller utbrutna områden t.ex. fastighetsregisterutdrag, lagfartsbevis och gravationsbevis, samt kartor och flygbilder.