

Förnyande av överlåtelsegrunder för småhustomter (AO och AP)

83/10.00.02.02/2021

Bygg- och miljönämnden 03.02.2021 § 17

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

FöredragandeStadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
förnamn.efternamn@pargas.fi

Stadens tomter överläts antingen genom försäljningen eller genom arrendering. I Pargas har båda formerna använts sedan 2015 när stadsfullmäktige 5.5.2015 § 36 beslöt lägga till möjligheten att arrendera en tomt för en årlig avgift om 5 % av överlåtelsepriset, förutom för första året som är avgiftsfritt. Överlåtelsevillkoren följer standardmallar som kommunförbundet har uppgjort.

Avtalsbottnarna har inte uppdaterats sedan 2015 och under dessa fem år har man kunnat följa med hur arrendeavtalsvillkoren fungerar samt hur övriga städer har förnyat sina avtalsmodeller. Tanken är att villkoren för arrendeavtalen skall i huvudsak vara lika som för köpebrev men i vissa hänseenden skiljer de sig. Förbättringsbehovet har främst att göra med byggnadsskyldigheten och viten samt möjligheten att överlåta tomten obebyggd. Viten och villkor som rör byggskyldigheten är till för att minska försöken till köp av småhustomter i spekulationssyften. Staden mål är att producera förmånliga småhustomter som bebyggs enligt gällande detaljplan.

Byggnadsskyldigheten innebär i båda överlåtelseformerna att tomtinnehavaren förbinder sig att i enlighet med detaljplanen, byggnadsordningen och godkända ritningar uppföra en bostadsbyggnad i beboeligt skick inom tre (3) år från överlåtelsen. Denna tid kan vid vissa fall förlängas till maximala fem år. Det är väldigt ovanligt att man behöver ta ställning till frågan men när den har kommit emot har nämnden i regel beviljat begärd förlängning. Om byggtiden har gått över fem år har staden ålagt vite eller gjort annan överenskommelse. Ifall byggskyldigheten inte uppfyllts har staden enligt köpebrevet rätt att ålägga vite som motsvarar 50 % av överlåtelsepriset. För samma överträdelse kan staden i en arrendesituation häva avtalet och ålägga vite motsvarande första årets arrende, som är 5 % av överlåtelsepriset. Men det är inte möjligt enligt nuvarande avtal att ålägga vite åt en arrendetagare utan att häva avtalet. Rätten att häva avtalet kommer direkt från jordlegolagen. Enligt jordlegolagen 258/1966 54 §. har staden rätt häva avtalet ifall byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom utsatt tid. Rätten kvarstår tills byggskyldigheten är uppfylld.

Förslaget är att ändra på vitets storlek gällande byggskyldigheten för båda överlåtelseformerna för att de ska bli mer likvärdiga och att frånga engångsvite. Många kommuner har övergått till motsvarande eftersom man anser att ett lägre men återkommande vite motiverar att uppfylla byggskyldigheten. Förslaget angående en försäljningssituation, där byggnadsskyldigheten inte uppfylls inom tre år, åläggs ett vite om 20 % av överlåtelsesumman, för varje påbörjat år som

byggnadsskyldigheten inte är uppfylld. Samma villkor används av Åbo, Nådendal och Reso. I St. Karins åläggs en engångssumma om 30 000 €. Förslaget angående arrenderingsituationen, där byggnadsskyldigheten inte uppfylls inom tre år, åläggs ett vite om 10 % av överlåtelsesumman, för varje påbörjat år som byggnadsskyldigheten inte är uppfylld. Rätten att häva arrendeavtal enligt jordlegolagens 54 §, skulle som tidigare vara möjlig att använda enligt prövning. Vitet för arrendetagaren föreslås vara är mindre än för köparen eftersom staden även har rätt att häva avtalet. Reso stad har i sina avtal att de kan förlänga byggtiden och under förlängningstiden betalar arrendetagare årligen 10 % av överlåtelsesumman i vite, om inte byggskyldigheten förlängs hävs avtalet eller så åläggs ett årligt vite om 10 % av överlåtelsesumman tills byggskyldigheten uppfylls. St. Karins stad använder ett årligt vite om 5 % av överlåtelsesumman tills byggskyldigheten uppfylls. Åbo stad tillämpar inget vite utan avtalet hävs efter tre år om inte annat överenskoms.

Det har sedan tidigare funnits begränsningar i möjligheten att överlåta en tomt vidare obebyggd för en som har köpt tomt. I fall tomten har överlåtit har staden rätt att kräva en ersättning om 50 % av överlåtelsesumman. Arrendetagaren har kunnat överlåta sin arrenderätt trots att tomten är obebyggd utan att betala ersättning. Det föreslås att avtalstexten för köpebrevet skrivs om så att ersättning krävs om 50 % av överlåtelsesumman ifall tomten överlåts obebyggd. Det föreslås att om en arrendetomt överlåts obebyggd, krävs arrendetagaren på ersättning på samma sätt som för en köpare, 50 % av överlåtelsesumman. Reso stad kräver en ersättningssumma om 100 % av överlåtelsesumman i båda överlåtelseformerna. Åbo stad kräver ersättning 20 % motsvarande av överlåtelsesumman i en arrendesituation och 100 % av överlåtelsesumman vid en köpesituation. St. Karins stad kräver en ersättningssumma om 30 000 € i båda överlåtelseformerna.

Det föreslås att även företag skall kunna arrendera småhustomter. Byggande av egnahemshus sker professionellt eller så bygger tomtköparen helt själv. Det finns dock ett behov av en marknad för färdigbyggda hus. Avsikten med möjlighet för företag att kunna arrendera småhustomter är att underlätta finansieringen för byggandet för entreprenörer och sänka på totalkostnaden för köparen.

Det föreslås också att det arrendeavgiftsfria första året skulle slopas. Det avgiftsfria året var en kompromiss när man funderade på om man skulle använda 4 % eller 5 % av överlåtelsepriset som grund för årsarrendet. Arrendeavgiften för alla övriga arrenden som staden har, börjar löpa direkt och utgår från 5 % av överlåtelsesumman. St. Karins och Åbo använder 4 % av tomtens värde men deras tomter är högre värderade. I Reso tillämpas 5 %, Nådendal 5,7 % och Lundo tillämpar 6 % av tomtens värde som utgångspris för årsarrendet. Arrendemöjligheten gäller för samtliga småhustomter i Pargas vilket kan anses vara en konkurrensfördel när, vissa städer har arrenderingsmöjlighet endast för en del av tomtutbudet. Motivering till att det avgiftsfria året avskaffas är att arrendeprocenten är i linje med övriga närliggande kommuners arrendeprissättning och överlåtelsepriset som arrendet utgår från är måttligt. Det avgiftsfria året är ett stöd som man inte kan ge en företagare och för privatpersoner är det avgiftsfria året inte rättvist gentemot den som köper tomt.

I övrigt är huvudvillkoren i överlåtelsehandlingar som tidigare, men mindre stiliseringar och tekniska tillägg görs, vilka framgår av bifogade handlingar. Avtalsvillkor och prisgafflar för överlåtelser av småhustomter fastställs av stadsfullmäktige.

Kompletterande material	Arrendeavtals- och köpebrevsmodeller
Konsekvensbedömning	Med ändringarna uppnår man en större jämlikhet mellan arrendetagare och köpare, gällande byggskyldigheten, möjligheten att överlåta tomten obebyggd samt betalningar. Ekonomiskt sett ger detta förslag staden lite mer inkomster när det avgiftsfria året för arrendetagarna slopas. Gällande byggnadsskyldigheten antas att ett lågt men återkommande vite motiverar tomtinnehavaren att bygga framom att ålägga ett engångsvite. Att låta även byggföretag arrendera tomter ger möjlighet till ett bredare bostadsutbud vilket gynnar inflyttningen till staden som helhet.
Förslag	Bygg- och miljönämnden föreslår för stadsstyrelsen att stadsfullmäktige beslutar ändra överlåtelsegrunderna för småhustomter (AO och AP) enligt bifogad arrendeavtals- och köpebrevsmall. Ändringarna börjar gälla för reserveringar som görs efter 30.6.2021
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning efter slutligt beslut	<hr/> Stadsgeodeten, markanvändningsingenjören, lantmäterisekreteraren, avtalssekreteraren