

Inlösning av byggnaderna på fritidsbostadstomt nr 145, Smedsholmarna

NLIN 31.10.2024 § 152
840/10.00.01/2024

Beredning

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

Stadsstyrelsen i Lovisa stad beslutade i § 6 vid sitt sammanträde 9.1.2023 om förnyande av arrendeavtalen för fritidsbostadstomter. Arrendatorerna har förutsatts att i enlighet med beslutet ingå ett nytt arrendeavtal med staden senast 30.6.2023. Om arrendatorn så önskat har hen också haft möjlighet att meddela att hen avstår från sin arrenderätt. Staden förband sig att lösa in de byggnader som arrendatorn äger till ett pris som uppgår till 60 procent av deras tekniska restvärde i enlighet med inlösningsvillkoret i arrendeavtalet.

Förlängd betänketid vid tillämpning av inlösningsvillkor

Ingåendet av arrendeavtalen våren 2023 drog ut på tiden på grund av de justeringsberäkningar som behövdes för prisbestämningen och för uppdateringen av avtalsutkastet. Därför blev betänketiden för godkännandet och undertecknandet av det nya avtalet för kort för en del av arrendatorerna. I flera fall försvårades arrendatorernas beslutsfattande av en betydande ökning av arrendepriiset, vilket inte var känt i exakt form förrän de tog del av avtalsutkastet. En del av arrendatorerna fick prisinformationen precis före utgången av den fastställda tidsfristen för undertecknandet av avtalen 30.6.2023.

För att underlätta beslutsfattandet och undertecknandet av avtalen, och för att säkerställa möjlighet för arrendatorn att fatta beslut utan stress och få den bästa möjliga lösningen med tanke på förlängningen av arrendeavtalet, beslutades det att villkoret för inlösning av de byggnader som arrendatorerna äger till ett 60-procentigt pris skulle tillämpas ytterligare ett (1) år för de sista arrendeavtalen som undertecknades precis innan tidsfristen gick ut. På detta sätt gavs parterna möjlighet att komma överens om nyttjande av arrendevillkoret, om det nya undertecknade arrendeavtalet sägs upp senast 30.6.2024. Nedan är den anteckning i stadsstyrelsens protokoll som gäller ärendet och som fortfarande tillämpades under denna tid:

...Då inleds de åtgärder som hänför sig till hävning av arrendeavtalet och förhandlingar i anknytning till uppfyllandet av villkor samt åtgärder för granskning av arrendeobjektets skick. Staden avtalar om byggnadernas tekniska restvärde (60 %) med arrendatorn och beställer vid behov en extern expertvärdering för att fastställa byggnadernas värde.

Beviljande av en förlängning ansågs utgående från diskussionerna mellan de tjänsteinnehavare som berett ärendet och de förtroendevalda vara motiverat mot bakgrund av de omständigheter som nämns ovan. I samma sammanhang konstaterades också att den förlängda betänketiden på ett år tas upp till beslutsfattande först då det behövs och då man vet hur stort antal objekt det finns att inlösa och vilka kostnaderna för inlösningen är för staden. Genom det förfarande som beskrivs ovan har arrendatorn kunnat godkänna det nya arrendeavtalet och staden har fått arrendeintäkter till fullt belopp under betänketiden. Arrendatorn har också haft möjlighet att om

hen så vill sälja sina byggnader på den öppna marknaden, medan staden förbinder sig att godkänna överföringen av arrenderätten till köparen.

Värdering av de fritidsbyggnader som ska lösas in och inlösningspris

Fram till 30.6.2024 har stadsplaneringsavdelningen mottagit fyra anmälningar om avstående från arrenderätten. Stadsplaneringsavdelningen har anlitat en utomstående värderare för att bestämma det tekniska nuvärdet på de byggnader som finns på arrendeområdena och som ska lösas in. Utvärderingen utfördes av värderingsexpert Antti Ravea (auktoriserad fastighetsvärderare, av Centralhandelskammaren godkänd fastighetsvärderare) från Retta Management Oy. Värderingsbesöken genomfördes 12.9.2024, med markanvändningsingenjören som stadens representant. Värderingsinstrumentet är daterat 30.9.2024 (OFFENTLIGGÖRS INTE).

I värderingsinstrumentet har följande byggnader på arrendeområdet i fråga prissatts enligt följande:

Byggnad	Gångse värde (€)
Fritidsbostad	18 808
Bastubyggnad	3 251
Lider	697
Utedass	1 123
Brygga	1 000
Gångse värde totalt	24 979

Eftersom inlösningsersättningen uppgår till 60 % av det gångse värdet betalas 14 988 euro.

Inlösningsvillkoret i avtalet är avsett att gälla endast byggnader för vilka bygglov beviljats. Redan under värderingen 2023 kom det fram att det på nästan alla objekt utöver huvudbyggnaden finns ett antal mindre byggnader som saknar permanent byggnadsbeteckning. Alla byggnaderna har stått på sin plats i årtionden. Markanvändningsingenjören har begärt kommentarer från byggnadstillsynen angående hur frågan ska tolkas. På grund av den obestämda byggnadstidpunkten och avsaknaden av dokumentation kan det inte obestridligt fastställas vilka tillstånd som hade krävts för de mindre byggnaderna vid tidpunkten för byggandet, och man kan således inte heller bestrida byggnadernas tillåtlighet. Det konstaterades att eftersom de nyttjats under en lång tid ska också de byggnader som saknar permanent byggnadsbeteckning ersättas på tillbörligt sätt när inlösningen genomförs.

Vid inlösningen överförs alla de byggnader som nämns i värderingsinstrumentet med tillhörande nödvändiga utrustning (elanslutningar, eldstäder, vattenarmatur) till staden.

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar godkänna och föreslå vidare för stadsstyrelsen att Lovisa stad beslutar lösa in arrendatorns byggnader på tomt nr 145 på Smedsholmarna i enlighet med värderingsinstrumentet daterat 30.9.2024 för 14 988 euro, vilket är 60 procent av byggnadernas gångse värde. Köpesumman betalas in på det konto som arrendatorn uppgett inom 14 dygn från den dag som överlåtelsehandlingen undertecknats. Arrendatorn är skyldig att avlägsna övrig lös egendom från arrendeområdet före dagen för undertecknandet,

om inte något annat avtalas. Ansvaret för skador övergår till staden från och med undertecknandet av köpebrevet. Till dess är arrendatorn skyldig att se till underhållet av byggnaderna och att försäkra byggnaderna.

Om köpebrevet inte undertecknas inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, förfaller beslutet och arrendatorn ska avlägsna byggnaderna och snygga upp arrendeområdet i enlighet med villkoren i det upphörda arrendeavtalet. Om staden blir tvungen att snygga upp området, faktureras arrendatorn för de kostnader som detta föranleder.

Behandling

Föredraganden, direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Paljakka, ändrade sitt förslag på följande sätt:

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar godkänna och föreslå vidare för stadsstyrelsen att Lovisa stad beslutar lösa in arrendatorns byggnader på tomt nr 145 på Smedsholmarna i enlighet med värderingsinstrumentet daterat 30.9.2024 för 14 988 euro, vilket är 60 procent av byggnadernas gängse värde. Köpesumman betalas in på det konto som arrendatorn uppgett inom 14 dygn från den dag som överlåtelsehandlingen undertecknats. Arrendatorn är skyldig att avlägsna övrig lös egendom från arrendeområdet före dagen för undertecknandet, om inte något annat avtalas. Ansvaret för skador övergår till staden från och med undertecknandet av köpebrevet. Till dess är arrendatorn skyldig att se till underhållet av byggnaderna och att försäkra byggnaderna.

Om köpebrevet inte undertecknas inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, förfaller beslutet och arrendatorn ska avlägsna byggnaderna och snygga upp arrendeområdet i enlighet med villkoren i det upphörda arrendeavtalet. Om staden blir tvungen att snygga upp området, faktureras arrendatorn för de kostnader som detta föranleder.

Om arrendatorn genom åtkomsthandling överlåter de byggnader som finns på arrendetomt nr 145 till en ny ägare, kan den nya ägaren ansöka hos staden om överföring av arrenderätten inom 30 dagar från detta beslut och förbinda sig att betala arrendet retroaktivt från och med 1.7.2024 och betala den genom en särskild betalningsanvisning till stadens konto inom den nämnda tidsfristen. Då verkställer staden inte inlösningsförfarandet för byggnaderna och beviljar överlåtelse av arrenderätten till den nya ägaren.

Beslut

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade godkänna och föreslå vidare för stadsstyrelsen att Lovisa stad beslutar lösa in arrendatorns byggnader på tomt nr 145 på Smedsholmarna i enlighet med värderingsinstrumentet daterat 30.9.2024 för 14 988 euro, vilket är 60 procent av byggnadernas gängse värde. Köpesumman betalas in på det konto som arrendatorn uppgett inom 14 dygn från den dag som överlåtelsehandlingen undertecknats. Arrendatorn är skyldig att avlägsna övrig lös egendom från arrendeområdet före dagen för undertecknandet, om inte något annat avtalas. Ansvaret för skador övergår till staden från och med undertecknandet av köpebrevet. Till dess är arrendatorn skyldig att se till underhållet av byggnaderna och att försäkra byggnaderna.

Om köpebrevet inte undertecknas inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft, förfaller beslutet och arrendatorn ska avlägsna byggnaderna och snygga upp arrendeområdet i enlighet med villkoren i det upphörda arrendeavtalet. Om staden blir tvungen att snygga upp området, faktureras arrendatorn för de kostnader som detta föranleder.

Om arrendatorn genom åtkomsthandling överlåter de byggnader som finns på arrendetomt nr 145 till en ny ägare, kan den nya ägaren ansöka hos

staden om överföring av arrenderätten inom 30 dagar från detta beslut och förbinda sig att betala arrendet retroaktivt från och med 1.7.2024 och betala den genom en särskild betalningsanvisning till stadens konto inom den nämnda tidsfristen. Då verkställer staden inte inlösningsförfarandet för byggnaderna och beviljar överlåtelse av arrenderätten till den nya ägaren.

Fortsatt behandling

Stadsstyrelsen

-- --