

Fastslående av pris och andra villkor för stadens arrendetomt

YLKV 14.01.2025 § 5

785/10.00.02.02/2021

Mer information:

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 050 411 1821
fornamn.efternamn@grankulla.fi

De nuvarande arrendatorerna på stadens arrendetomt (uppgifter om tomten i **bilagan**, publiceras inte) har lämnat in ett brev hos staden (**som bakgrundsmaterial**, publiceras inte) och begär att staden ska fastslå ett marknadsmässigt och rättvist inlösningspris för deras hyrestomt.

Bakgrund

Staden har ingått ett arrendeavtal för tomten år 2011. Arrendetiden för tomten är 14.10.2011–13.10.2041. Enligt punkt 8 i arrendeavtalet har arrendatorn rätt att köpa arrendeområdet under arrendetiden på de villkor som stadsstyrelsen har fastställt och till det pris som stadsstyrelsen årligen fastställer.

I den gällande detaljplanen har arrendetomten anvisats som kvartersområde för fristående småhus (AO-6). Byggrätten enligt detaljplanen för arrendetomten är 200 m² vy (1 II 200).

Försäljningspriset för tomten

Arrendatorn begär staden att fastställa inlösningspriset för tomten till 250 000 euro. Arrendatorn begär också att inlösningspriset ska vara låst i 12 månader från det att beslutet har fattats. Arrendatorn noterar att priset är marknadsenligt och att rågrannar och kommuninvånare behandlas rättvist i prissättningen. Arrendatorn ser att prissättningen följer stadsstyrelsens beslut om orienteringspris där det klart stipuleras att undantag från orienteringspriset görs bland annat på basis av läge och område. Därmed görs inga individuella undantag med detta beslut eller något som skulle försätta andra invånare med likadana avtal i orättvis situation.

Stadsstyrelsen godkänner årligen prissättningsprinciperna för småhustomter och arrendetomter som staden äger. Prissättningsprinciperna innehåller ett orienteringspris (€/m² vy) och anvisningar för tillämpning av orienteringspriset. Enligt prissättningsprinciperna används orienteringspriset också vid försäljning av arrendetomter till deras arrendatorer, om inte försäljningspriset separat är fastställt i arrendeavtalet. I prissättningsprinciperna konstateras också att de inte ska tillämpas i enskilda fall där det anses oskäligt att tillämpa principerna. Det konstateras också att beroende på tomtens läge kan orienteringspriset justeras nedåt eller uppåt.

År 2024 var orienteringspriset 1724 €/m² vy. Utifrån orienteringspriset för 2024 skulle försäljningspriset för arrendetomten vara 344 800 euro (1724 €/m² vy*200 m² vy). Förslag på prissättningsprinciperna för år 2025 finns på föredragningslistan för detta samhällstekniska utskottets sammanträde. Förslag på orienteringspriset för år 2025 är 1493 €/m² vy. Utifrån orienteringspriset för år 2025 skulle försäljningspriset för arrendetomten vara 298 600 euro

(1493 €/ m² vy*200 m² vy). Stadsstyrelsens beslut om prissättningsprinciperna för år 2025 vinner laga kraft tidigast i slutet av februari.

Orienteringspriset är marknadsorienterat och baserar sig på gängse priset på fastighetsmarknaden. Vid fastställandet av det gängse priset beaktas jämförbara fastighetsaffärer som gjorts under de två föregående åren. En jämförbar fastighetsaffär är köpet av en byggplats för småhus där det inte är fråga om en affär mellan släktingar. Köpet får inte heller omfatta lösöre eller byggnader, eller byggnaden är värdelös.

Enligt prissättningsprinciperna kan orienteringspriset beroende på läget justeras nedåt eller uppåt. Här kan vi nämna att stadsstyrelsen år 2012 i sitt beslut om priset på en av stadens arrendetomter justerade orienteringspriset (1240 €/m² vy) uppåt (1641 €/m² vy). Justeringen gjordes på basis av affärer i fråga om obebyggda byggplatser i samma stadsdel som arrendetomten. Vi hittade inga andra beslut av stadsstyrelsen om flexibilitet i priset på en arrendetomt. I fråga om denna arrendetomt vet staden inte om några affärer med obebyggda byggplatser i samma område (stadsdel) under den senaste tiden. Det finns inte heller andra faktorer som har att göra med läget och som kan användas för att överväga flexibilitet i fallet.

Som bilaga till sitt brev lämnade arrendatorerna in ett värderingsutlåtande av en fastighetsförmedlare (**som bakgrundsmaterial**, publiceras inte). I utlåtandet uppskattades tomtens inlösningsvärde till 240 000–260 000 euro (1 200–1 300 €/m² vy) i det marknadsläge som rådde då (10/2023). I värderingsutlåtandet nämns inte fastighetsaffärer som gjorts i samma område som arrendetomten. Området som granskas verkar i stället vara hela Grankulla. I värderingsutlåtandet redogörs det inte heller närmare för hur man har uppskattat det framförda inlösningsvärdet.

I sitt brev begär arrendatorerna att ett hus som såldes på arrendetomten intill (1) ska beaktas som en affär som gjorts i området. Förutom byggnaderna på tomten var dock även arrenderätten föremål för den affären. Därför kan affären inte jämföras med en fastighetsaffär med obebyggda byggplatser.

Andra synpunkter från arrendatorerna

I sitt brev hänvisar arrendatorerna till en orättvis situation jämfört med grannarna. Vidare hävdar arrendatorerna felaktigt att inlösningspriset på arrendetomten i grannarnas arrendeavtal är låst så att priset för grannen (1) är 250 000 euro och för grannen (2) 290 000 euro fram till år 2030. Vi kan konstatera att det i grannarnas arrendeavtal från 2020 finns ett villkor om arrendatorns rätt att köpa arrendeområdet. Enligt villkoret är arrendeområdets pris under de tio första åren av arrendetiden 255 000 euro för grannen (1) och 290 000 euro för grannen (2), *höjt i enlighet med levnadskostnadsindexet*. Enligt villkoret i arrendeavtalet skulle försäljningspriset på arrendetomten för grannen (1) i december 2024 vara 301 140 euro och för grannen (2) 342 473 euro.

I sitt brev betonar arrendatorerna att deras begäran inte avviker från prissättningsprinciperna eftersom utformningen av beslutet gör det möjligt att göra undantag. Enligt arrendatorerna är det dessutom allmänt känt att undantag görs, och har gjorts också i andra fall. Arrendatorerna presenterar dock inte dessa fall och de undantag som gjorts i dem närmare. Därför kan vi inte ge ett svar här. Enligt prissättningsprinciperna är det endast möjligt att justera orienteringspriset på basis av läget.

Avslutningsvis kan vi konstatera att staden fortfarande har flera arrendeavtal för tomter med ett motsvarande villkor om arrendatorns rätt att köpa arrendeområdet under arrendetiden. Staden har också sålt några arrendetomter till arrendatorer enligt ett motsvarande villkor, senast 2020 och 2022.

Övriga villkor för försäljning av arrendetomt

Utöver priset behöver staden fastställa även övriga försäljningsvillkor för att kunna sälja en arrendetomt till arrendatorer. Enligt uppgifter från Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM går genom arrendetomten i fråga en tomtryckavloppsledning som hör till en arrendetomt som ligger på Esbos sida. Vi föreslår att det i köpebrevet inkluderas ett villkor enligt vilket köparen är medveten om tryckavloppet och förbinder sig att vid behov avtala om att ett servitut ska stiftas för avloppet. Enligt villkoret betalas ingen ersättning för stiftandet av servitutet. Annars föreslår vi att arrendetomten säljs enligt sedvanliga villkor vid fastighetsaffärer. Vi föreslår att direktören för samhällstekniken ges rätt att upprätta och godkänna fastighetsköpebrev.

Sammanfattning

I enlighet med arrendeavtalet ska försäljningspriset på arrendetomten basera sig på det pris som stadsstyrelsen årligen fastställer, det vill säga på de prissättningsprinciper som stadsstyrelsen årligen godkänner. I fråga om denna arrendetomt ska det inte anses oskäligt att tillämpa prissättningsprinciperna. Det finns inga förutsättningar för att justera orienteringspriset. Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår vi att försäljningspriset på arrendetomten fastställs till 344 800 euro tills stadsstyrelsens beslut om prissättningsprinciperna för år 2025 har vunnit laga kraft. Därefter fastställs arrendetomtens försäljningspris enligt orienteringspriset för de prissättningsprinciper som stadsstyrelsen godkänt för år 2025.

Beslutanderätt

Som undantag från arrendeavtalet hör det enligt den gällande förvaltningsstadgan (gäller från och med 28.12.2024) till samhällstekniska utskottets särskilda beslutanderätt att besluta om försäljning av en tomt till arrendatorn när försäljningen grundar sig på ett arrendeavtal (22 §).

Den ovan anförda texten finns på finska **som bakgrundsmaterial** (publiceras inte).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Samhällstekniska utskottet beslutar att priset på arrendetomten, som anges i bilagan,

- är 344 800 euro tills stadsstyrelsens beslut om prissättningsprinciperna för år 2025 har vunnit laga kraft,
- efter det att stadsstyrelsens beslut om prissättningsprinciperna för år 2025 har vunnit laga kraft blir priset enligt orienteringspriset för de prissättningsprinciper som stadsstyrelsen godkänt för år 2025, och
- priset gäller året 2025.

Samhällstekniska utskottet beslutar att utöver sedvanliga villkor vid fastighetsaffärer ska i köpebrevet inkluderas ett villkor enligt vilket köparen är

medveten om tryckavloppet i området och förbinder sig att vid behov avtala om att ett servitut ska stiftas för avloppet. Enligt villkoret betalas ingen ersättning för stiftandet av servitutet.

Samhällstekniska utskottet ger också direktören för samhällstekniken rätt att upprätta och godkänna fastighetsköpebrevet.

Beslut:

Beslutförslaget godkändes.

Bilagor:

PUBLICERAS INTE_Uppgifter om tomt

Bakgrundsmaterial:

PUBLICERAS INTE_Brev
PUBLICERAS INTE_Värderingsutlåtande
PUBLICERAS INTE_Text

Distribution:

Arrendatorer