

Hävning av arrendeavtal för tomt 1 i kvarter 8 i Kyrksundsstrandens stadsdel (34), Godai Oy:s konkursbo

Stadsstyrelsen 15.05.2023 § 155
1034/10.00.02/2021

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Godai Oy har förlagts i konkurs 18.4.2023. Konkursboet har meddelat att de inte förbinder sig att fortsätta arrendeavtalsförhållandet med Pargas stad för tomten 1 i kvarter 8. Staden har i och med meddelandet rätt att häva avtalet med omedelbar verkan.

Tomten 8-1 har kommit i bolagets besittning genom att de ansökt om planeringsreservering för tidigare tomt 5-1. En ansökan som stadsfullmäktige har godkänt [25.10.2021 § 123](#). I samma möte har stadsfullmäktige ingått ett föravtal [25.10.2021 § 124](#) om arrendering av en kommande tomt med bolaget. Detaljplanen för området har godkänts av [stadsfullmäktige 14.2.2022 § 6](#). Tomtens omfång och överlåtelsepris har fastställts sedan av [bygg- och miljönämnden 6.4.2022 § 51](#). Arrendeavtalet har undertecknats 23.8.2022.

Bolaget hade för avsikt att bygga en ekoby bestående av 7 stycken likadana hus som deras koncepthus vid Solbågen. Byggskyldigheten för kvarteret är sådan att bolaget är skyldigt att lämna in bygglov inom ett år efter att arrendeavtalet har ingåtts. Efter ett och ett halvt år skulle grunden för varje hus vara byggt och inom 3 år ha byggt 2/3 av bostadsbyggnaderna i beboeligt skick. Ifall man inte uppfyller byggskyldigheten i tid betalar arrenderättsinnehavaren 10 % av överlåtelssumman i vite årligen tills byggskyldigheten är uppfylld. Ingen av dessa byggtider gällande byggskyldigheten har ännu gått ut. I och med att byggskyldigheten inte är uppfylld har inte bolaget rätt att överföra avtalet på tredje person. Tomten är i naturtillstånd förutom en grushög som konkursboet håller på att sälja. Den indexbundna årsarrendeavgiften för tomten har utgått från 11 025 €, 23.8.2022.

Bolaget har också arrenderat 23.8.2021 tomten 445-34-6-5 var de har sitt koncepthus och ett påbörjat garage. Koncepthuset är inte slutgranskat men det har gjorts beslut om en partiell slutsyn 19.11.2021, en i folkmun kallad inflyttningssyn. I och med det beslutet har bolaget uppfyllt byggnadsskyldigheten för den tomten och enligt arrendeavtalet får bolaget fritt överlåta arrendeavtalet till tredje man. Den indexbundna årsarrendeavgiften utgick från 1 975 €, 23.8.2021.

Framtiden för tomterna är den att bolaget har som sagt försatts i konkurs 18.4.2023 och arrendeavgifterna, totalt ca 4 700 €, för år 2022 är obetalda och har gått till indrivning. Årets arrenden faktureras i slutet av året eller när avtalen går ut. Staden har inte rätt att häva avtalet på grund av att bolaget har gått i konkurs eller det att de har obetalda skulder åt staden som härstammar sig före konkursen. Men konkursboet behöver på förfrågan ta ställning till ifall de åtar sig att fortsätta arrendeavtalen.

Ansvarsområdet mätning har 28.4.2023 tagit kontakt med konkursboet och meddelat nuläget för de båda tomterna som Godai Oy har arrenderat. Man har bett konkursboet meddela senast 31.5.2023 ifall de förbinder sig till ansvaret för

förpliktelserna i avtalen och kan bistå med tillräcklig säkerhet för att uppfylla kommande krav i avtalen.

Konkursboet har meddelat 9.5.2023 att de förbinder sig till arrendet för tomten 445-34-6-5 och att de ämnar realisera huset. Konkursboet har också meddelat att de inte förbinder sig till arrendeavtalet för tomt 445-34-8-1 och det ger staden rätt enligt jordlegolagen (258/1966) 19 § att häva avtalet och att få ersättning för den skada som hävningen innebär så som arrendebortfall eller kostnader för att överlåta tomten igen.

Bedömningen är den att det är en win-win-situation för både konkursboet och staden att häva avtalet. Konkursboet har inte möjlighet att fortsätta uppfylla avtalsförpliktelserna och skulle bara ta på sig mer skulder om de behåller avtalet. Staden å sin sida minimerar arrendebortfall och har möjlighet att disponera över tomten när man har fått tillbaka den. Ersättning för skada som hävningen innebär, krävs ej eftersom tomten är i säljskick och för sådana tomter har man inte krävt ersättning när man har hävt eller avtalat om att arrendeavtal upphör. Exempel på det är industritomt i Lövnäs 3-3 och YS-tomt 14-6 i Bläsås.

Enligt förvaltningsstadgan 18 § 8. p. har stadsstyrelsen rätt att "besluta om uppsägning eller hävning av arrendeavtal som stadsstyrelsen eller stadsfullmäktige beslutat om". Stadsfullmäktige har beslutat ingå arrendeavtalet, vilket betyder att stadsstyrelsen kan häva avtalet.

Det är synd att ett sådant ambitiöst och innovativt projekt slutar i en konkurs, men realiteten är att byggprojekt och -utveckling är alltid sammanbundna med risk. Om man analyserar planeringsreserveringsprocessen som helhet kan man konstatera att tomten är planerad på ett flexibelt sätt och att arrendealternativet är ett säkrare sätt att överlåta tomter vid byggprojekt. I det här fallet får staden tillbaka tomten som man kan direkt överlåta igen. Ifall den skulle vara såld åt bolaget skulle man behöva förhandla om återköp eller fundera på ifall man skulle på vissa villkor kunna tillåta att fastigheten säljs vidare.

Efter att staden har fått tillbaka tomten, kan den säljas igen. Det är delvist möjligt för att stadens tomter planeras så att de kan användas flexibelt enligt olika behov. Det är principer som finns närvarande såväl i partnerskapsplanering som när staden planerar själv. Det betyder att man planlägger på ett sådant sätt att man beaktar behoven för den som har planlägningsreservering men även ser till att planen är sådan att andra aktörer kan använda tomten, passar in i tidens anda och i detta fall att man kan sälja tomten som en helhet eller dela upp den i olika delar.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 0405114383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar att omedelbart häva arrendeavtalet med Godai Oy gällande tomt 1 i kvarter 8. Arrendeavtalet upphör med omedelbar verkan.

Staden kräver inte ersättning för skada som hävningen vållar.

Ärendet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes.

Beslutet justerades omedelbart vid sammanträdet.

Delgivning

Godai Oy:s konkursboförvaltare E.A., stadsgeodeten,
markanvändningsingenjören, avtalssekreteraren, ekonomichefen,
planläggningschefen, ledande byggnadsinspektören
