

Godkännande av principerna för överlåtelse av arrendetomter

141/773/2011

STF 16.05.2011 § 33

Stadsfullmäktige beslutade 8.5.2000 (§ 29) om principerna för överlåtelse av stadens arrendetomter i fråga om de tomtarrenden som upphör åren 2001-2005 enligt nedanstående:

- staden ger arrendatorn möjlighet att till gängse pris inlösa den del av den nuvarande arrendetomten där arrendatorns hus är beläget
- alternativt erbjuds arrendatorerna möjlighet till fortsatt arrendering av en del av tomten på 30 år mot ett årligt arrende på 3 % under de första fyra åren och därefter 4 % av det tomtpris som stadsstyrelsen årligen fastställer på basen av gängse pris vid de fastighetsförsäljningar som gjorts året innan det nya arrendekontraktet ingås. Arrendet bestäms enligt den utnyttjade byggnadsrätten.
- arrendatorerna ges möjlighet att under arrendetiden inlösa tomten till ett pris som stadsstyrelsen årligen fastställer.
- i övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen (258/66) och Kommunförbundets rekommendationer.

Enligt dessa principer har fem arrendeavtal förlängts under perioden 2001-2005. Efter detta har fullmäktige inte uppdaterat principerna för överlåtelse av arrendetomter. Ett arrendeavtal går ut 2011 och de följande arrendeavtalen 2020.

De arrendeavtal som löpte ut i början av 2000-talet ingicks på 1950-talet. Under de senaste åren har markvärdet stigit betydligt snabbare än den allmänna inflationsutvecklingen, vilket betyder att de arrendeavgifter som tagits ut utgående från dessa arrendeavtal har varit mycket låga i förhållande till tomternas nuvärde. Därför höjs arrendeavgifterna avsevärt när arrendeavtalen förnyas.

Helsingfors stadsfullmäktige godkände på hösten 2009 nya arrendegrunder (arrendetid och arrendeavgift) för de arrendeavtal för bostadstomter som går ut år 2010. De nya arrendeavtalen gäller till 31.12.2060. Den årliga arrendeavgiften för tomterna är 4 % av tomtens kalkylmässiga värde så att tomtens kalkylmässiga värde bestäms enligt byggrätten på tomten och det enhetspris som fastställs för byggrätten. Exempelvis för kvartersområdena för fristående småhus (AO) i 38 och 39 stadsdelarna (Malm och Stafansby) bestäms den årliga arrendeavgiften för tomterna så att grunden är ett pris på 24 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar poängtalet 100 i det offentliga levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100". (Levnadskostnadsindex i mars 2011 = 1804). När de arrendeavtal som går ut 2010 förnyas används en övergångstid på 10 år så att av arrendeavgiften tas ut stegvis för avtalets första år 50 %, för det andra året 55 % osv., varvid arrendeavgiften träder i kraft till sitt fulla belopp det tionde året. Arrendeavgifterna binds till levnadskostnadsindex.

Esbo stad har inte fattat beslut om principerna för de arrendeavtal som löper ut. På hösten 2010, när Esbo stad överlät småhustomter för byggande i egen regi, beslutade staden om arrendeavgifterna på följande sätt: "Vid

fastställandet av kapitalvärdet på arrendeavgifterna har respektive områdes tomtpriiser beaktats retrospektivt för de omkring tre senaste åren. De årliga arrendeavgifterna har räknats utifrån tomternas kapitalvärde enligt 4 %.”

Samhällstekniska nämnden föreslog 3.5.2011 att principerna för överlåtelse av arrendetomter skulle iakttas tills vidare, tills fullmäktige beslutar något annat.

STS:

Fullmäktige beslutar att nedan nämnda principer för överlåtelse av arrendetomter ska iakttas tills vidare när arrendeavtal för arrendetomter i stadens ägo går ut, tills fullmäktige beslutar något annat

- staden ger arrendatorn möjlighet att till gängse pris inlösa den del av den nuvarande arrendetomten där arrendatorns hus är beläget
- alternativt erbjuder arrendatorn möjlighet till fortsatt arrendering på 30 år av den del av tomten där arrendatorns hus är beläget mot en årlig grundavgift på 3 % under de första fyra åren och därefter 4 % av det riktpolis som stadsstyrelsen fastställer på basis av gängse pris vid de fastighetsförsäljningar som föregått det år då arrendekontraktet ingås. Arrendeavgiften bestäms enligt den utnyttjade byggnadsrätten.
- arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta
- arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden inlösa tomten till ett pris som stadsstyrelsen fastställt
- i övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid arrendering av bostadstomter.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Utdragets riktighet intygas

Grankulla 11.1.2016