

## Begäran om omprövning / hävandet av Casinoavtalet

Stadsstyrelsen 21.10.2024 § 245

### STST 07.11.2017 § 303

Casinos hyresavtal upphör att gälla 31.12.2017. Med anledning av detta har stadsdirektören förhandlat om uthyrningen av Casino så att Casino skulle ha restaurangverksamhet från 2018. Förhandlingar har förts med Cafetering Oy.

Utgångspunkten skulle var det att Cafetering Oy skulle hyra Casino för restaurangverksamhet fem (5) år (2018-2022) och så att hyresgästen har fem års option för att förnya hyresavtalet.

Den årliga hyran skulle vara 20.000 € (inkl. 24 % MOMS). Innehållet i hyresförhållandet skulle definieras i hyresavtalet vars huvudsakliga innehåll motsvarar det som tidigare tillämpats vid Casinos hyresförhållanden.

#### *Kompletterande material*

- Casinos hyresavtal
- Cafetering Oy:s korta affärsbeskrivning
- Cafetering Oy:s hyresvillkor mm.

Stadsdirektören informerar ytterligare om ärendet vid mötet.

Förslag	Stadsstyrelsen beslutar med beaktande av ovannämnda hyra Casino åt Cafetering Oy.
Beslut	Förslaget godkändes.
Tilläggsuppgifter	Stadsdirektör Denis Strandell, 019 220 31 Kanslichef Lasse Tallqvist, 019 220 3212
STST 7.12.2022	Ärendets fortsatta behandling.

Casinos nuvarande hyresgäst Cafetering har enligt hyresavtalet anhållit om att få ett nytt hyresavtal gällande Casinobyggnaden för 5 år.

Stadens representanter (Strandell, Lindholm, Tallqvist) har i ett möte som hållits 11.11.2022 diskuterat med hyresgästen om innehållet i det nya hyresavtalet.

#### **Bilaga**

- förslag till nytt hyresavtal

#### *Kompletterande material*

- nuvarande gällande hyreskontrakt

Förslag	Stadsstyrelsen beslutar godkänna bifogade utkast till nytt hyresavtal.
Ärendets behandling	Under diskussionen föreslog Jaana Pulkkinen att Casino endera säljs eller sköts som egen verksamhet.

Ordföranden avslutade diskussionen. Ordföranden konstaterade att Pulkkinens förslag förföll p.g.a. bristande understöd.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen beslöt godkänna förslaget.

Stadsstyrelsen beslöt samtidigt att åt stadsstyrelsen ska överlämnas en utredning över nuvarande hyrestagarens renoveringskostnader samt hyresbetalningar.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände förslaget. Dessutom beslöt stadsstyrelsen att åt stadsstyrelsen ska överlämnas en utredning över nuvarande hyrestagarens renoveringskostnader samt hyresbetalningar.

Jaana Pulkkinen anmälde avvikande mening mot beslutet.

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Denis Strandell, 019 220 31  
Kanslichef Lasse Tallqvist, 019 220 3212

Ärendets fortsatta behandling.

Enligt § 48 lagen om att hyra affärslokal har hyresvärden rätt att häva hyresavtalet:

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet, om

- 1) hyresgästen underlåter att betala hyran inom stadgad eller avtalad tid,
- 2) hyresrätten överläts eller lokalen eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med denna lag,
- 3) lokalen används för något annat ändamål eller på något annat sätt än som förutsattes då hyresavtalet ingicks,
- 4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lokalen,
- 5) hyresgästen vanvårdar lokalen,
- 6) hyresgästen i lokalen bryter mot vad som stadgas eller bestäms för bevarande av hälsa eller ordning, eller om
- 7) hyresgästen på ett väsentligt sätt annars bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

Enligt nämnda 49 § behövs varning dock inte, om hyresgästen i det fall som avses i 48 § 1 mom. 4, 6 eller 7 punkten har förfarit synnerligen klandervärt.

Till stadens kännedom har bevisligen inkommit att hyresgästen har enligt 48 § agerat på sätt som ger upphov att häva hyresavtalet. En del av verksamheten som ger rätt att häva avtalet har varit synnerligen klandervärt enligt lagen i 50 § eftersom verksamheten har varit synnerligen förkastlig, medveten och upprepande.

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att hyresavtalet med Cafetering Oy gällande Hangö Casino hävs utan varning 31.12.2024. Hyresavtalet sägs upp utan varning enär hyrestagarens verksamhet har stridit emot avtalat och övrig överenskommen verksamhet har varit synnerligen förkastlig, medveten och upprepande.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Petra Ståhl, 040 1359 9599  
Kanslichef Hanna Höglund, 019 2203 212

Ärendets fortsatta behandling.

Hangö stadsstyrelse har 21.10.2024 § 245 beslutat att hyresavtalet med Cafetering Oy gällande Hangö Casino hävs utan varning 31.12.2024. Hyresavtalet sägs upp utan varning enär hyrestagarens verksamhet har stridit emot avtalat och övrig överenskommen verksamhet har varit synnerligen förkastlig, medveten och upprepande.

Hyrestagarens ombud har 29.10.2024 sänt ett epostmeddelande gällande beslutet, som trots formellt kan konstateras bristfälligt, kan tolkas som en begäran om omprövning. Hyrestagarens ombud har senare bekräftat att hyrestagarens önskar att epostmeddelandet behandlas som en omprövning.

Hyrestagarens grunder till begäran om omprövning gäller grunderna till hävandet av hyresavtalet och att ingen varning har givits. Civilrättsliga frågor avgörs inte i förvaltningsrättslig ordning, utan de blir utanför det administrativa beslutets bedömning av laglighet. Eftersom motiveringarna i omprövningsbegäran gällande stadsstyrelsens beslut är civilrättsliga motiveringar förordar hyrestagarens grunder ingen ändring av beslutet eller hävandet av beslutet.

Över stadsstyrelsens beslut som berör hävandet av hyresavtalet kommer stadsstyrelsen att avge ett skilt meddelande om upphävning av hyresavtalet, där de civilrättsliga hävningsgrunderna samt grunderna för att varning inte givits att identifieras. I fall hyrestagaren nekar existensen av grunderna till hävandet av hyresavtalet, avgörs godkännandet av det juridiska hävandet av hyresavtalet i sista hand i civilrättslig ordning och med civilrättsliga grunder.

Förslag	Stadsstyrelsens beslut 21.10.2024 § 245 ändras ej, ej eller hävs.
Beslut	Förslaget godkändes.
Tilläggsuppgifter	Kanslichef Hanna Höglund, 019 2203 212 Staddirektör Petra Ståhl, 040 135 9599