

Begäran om omprövning / Överlåtelse av arrenderätt / stadens samtycke / Hamnholmen 2

Stadsstyrelsen 18.08.2025 § 218

Staden har mottagit ett köpeanbud gällande arrenderätten till Hamnholmen 2.

Privatpersonerna D, E, F, G, H och I innehar arrenderätten till Hamnholmen 2 med byggnader, för vilken privatpersonen J (nedan köparen) har lämnat ett köpeanbud.

Enligt punkt 6.3 i arrendeavtalet krävs arrendatörens samtycke för överlåtelse av arrenderätten, och arrendatorn har rätt att träda i köparens ställe vid överlåtelsen (köpet). Om arrendatorn godkänner överlåtelsen, genomför parterna det slutliga köpet, och köparen ska lämna in ett undertecknat köpebrev samt ett bevis på betald överlåtelseskatt till arrendatorn. Därefter godkänns överlåtelsen och nödvändiga anteckningar om överlåtelsen görs i arrendeavtalen. Köparen ska därefter registrera ändringen av arrenderätten i Lantmäteriverkets lagfarts- och inteckningsregister.

Kompletterande material

- Köpeanbud (konfidentiellt)
- Arrendeavtal
- Utdrag ur gravationsbeviset för den aktuella arrenderätten

Bilaga

- Situationsplan

Förslag	Stadsstyrelsen beslutar ge sitt samtycke till överlåtelsen av arrenderätten i enlighet med köpeanbudet. Köparen ska lämna in ett undertecknat köpebrev och ett kvitto på betald överlåtelseskatt till stadskansliet senast 18.11.2025 för att kunna göra anteckning om överlåtelse av arrenderätten.
Ärendets behandling	Iina Hedback och Hanna Planting anmälde jäv i ärendena 217 och 218 och avlägsnade sig från mötet under behandlingen av ärendena. Stadsdirektör Petra Ståhl förde protokoll under behandlingen av ärendena 217 och 218.
Beslut	Stadsstyrelsen beslöt enhälligt remittera ärendet för beredning.
Tilläggsuppgifter	Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukonen, 040 135 9281 Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Stadsstyrelsen 15.09.2025 § 246

Remitterat ärende. Ärendets fortsatta behandling.

Som tilläggsutredning konstateras följande:

- Om staden inte ger hyresvärdens samtycke till överlåtelsen av hyresrätten, inträder staden i köparens ställe på de villkor som anges i köpeanbudet, det vill säga staden förvärvar hyresrätten för egen del.

- För området finns ingen detaljplan och det föreligger för närvarande inga planer på att inleda detaljplanering.

Enligt det beslut som stadsstyrelsen tidigare fattade år 2019 ska gränserna för det arrenderade området markeras tydligt i terrängen.

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar ge sitt samtycke till överlåtelsen av arrenderätten i enlighet med det inlämnade köpeanbudet. Köparna ska lämna in ett undertecknat köpebrev och ett kvitto på erlagd överlåtelseskatt till stadskansliet senast 15.12.2025 för att överlåtelsen ska kunna antecknas.

Gränserna för det arrenderade området ska vara tydligt markerade i terrängen senast 30.4.2026.

Ärendets behandling

Iina Hedback och Hanna Planting anmälde jäv i ärendena 245 och 246 och avlägsnade sig från mötet under behandlingen av ärendena. Stadsdirektör Simon Store förde protokoll under behandlingen av ärendena 245 och 246.

Under diskussionen föreslog Sture Fjäder understödd av Mikael Lindqvist remittering av ärendet för beredning. I den förrättade omröstningen i ärendet (5/4) beslöts att ärendet inte remitteras för beredning.

Bilaga

- omröstningslista

Under diskussionen föreslog Sture Fjäder att överföringen av arrenderätten inte godkänns. Förslaget förföll utan understöd.

Under diskussionen ändrade föredragandens sitt förslat så att till förslaget tilläggs följande villkor: *arrendeområdets hörnpunkter ska märkas ut i terrägen på stadens försorg 31.12.2025.*

Beslut

Stadsstyrelsen beslöt i enlighet med det ändrade förslaget. Ledamot Sture Fjäder anmälde avvikande mening mot beslutet.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9381
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Stadsstyrelsen 03.11.2025
5/10.00.02/2025

Ärendets fortsatta behandling.

Sture Fjäder har lämnat in omprövningsbegäranden gällande stadsstyrelsens beslut 15.9.2025, § 245 och § 246.

Han anser att stadsstyrelsen har fattat besluten utan tillräcklig juridisk utredning om stadens rättigheter och skyldigheter gällande tolkningen av det gällande arrendeavtalet. Han upplever att hans rätt som medlem i stadsstyrelsen att få begärda uppgifter har kränkts, och att han därför inte kunnat ta ställning till

ärendet på ett tryggt sätt. Han begär därför att stadsstyrelsen tar upp ärendet till ny behandling och inhämtar en juridisk utredning om punkt 6.3 i arrendeavtalet.

För det andra kräver han omprövning av stadsstyrelsens beslut i fråga om att vidarearrendera arrendeområdet till staden, eftersom detta inte är ekonomiskt lönsamt då arrendeinkomsten endast uppgår till 2–3000 euro per år. Staden bör i stället ta området helt i sin besittning och i enlighet med arrendeavtalets villkor lösa in arrenderätterna till staden.

Stadsstyrelsen behandlade två ärenden gällande överlåtelse av Hamnholmens arrenderätt 18.8.2025. Ärendet remitterades för kompletterande utredningar, eftersom styrelsen önskade en noggrannare redogörelse över vilka andra alternativ som fanns utöver det föreslagna (att överlåtelsen godkänns), och vad dessa skulle innebära juridiskt och faktiskt. Styrelsen förutsatte inte en sådan juridisk utredning som skulle ha behövt göras av en extern jurist. En enskild stadsstyrelseledamots uppfattning är inte avgörande i detta sammanhang.

Vid mötet 15.9.2025, då ärendet togs upp på nytt, utreddes bland annat hur punkt 6.3 i arrendeavtalet ska tolkas ("Vuokranantajalla on oikeus asettua siirron saajan asemaan vuokraoikeuden siirron yhteydessä" / "Arrendetagaren har rätt att inta transportmottagarens position i samband med transporten av arrenderätt") samt vilka andra alternativ som fanns för att gå vidare i ärendet.

I samband med behandlingen av Hamnholmens långfristiga arrendeavtal finns i protokollet (stst 16.4.2018 § 87) en anteckning om att "det föreslås att man inför en så kallad förköpsmodell för fritidsarrendeavtal." Detta innebär att staden inträder i köparens ställe i en situation där överlåtelsen inte godkänns, vilket omfattar helheten, även den byggnad som köpts. Själva arrenderätten behöver staden inte lösa in, eftersom staden som markägare redan äger marken.

Dessutom har Sture Fjäder fått de handlingar han begärt per e-post under ärendets behandling.

Med anledning av begäran om omprövning konstateras att det under ärendets behandling har funnits tillräckligt med bakgrundsinformation. Den begärda tilläggsutredningen har givits. Detta var majoritetens uppfattning i stadsstyrelsen, och behandlingen kunde därför fortsätta vid mötet 15.9.2025.

Fjäder begär även omprövning gällande arrendeavgiftens storlek. Enligt beslutet har arrendeavtalen för Hamnholmen baserats på markprisnivån för zon A3 (vid tidpunkten 0,954 €/m²/år). I området kring Hamnholmen finns priszonerna A2, A3 och A4. Vid beslutstillfället bedömdes zon A3 vara den mest lämpliga. Detta beslut har fattats av dåvarande stadsfullmäktige.

Det kan konstateras att i markarrendelagen (258/1966) § 16 nämns att arrendegivaren har rätt att få arrendeavgiften justerad, om möjligheterna att använda området väsentligt ökar av orsak som inte beror på parterna, såsom naturhändelse eller annan liknande orsak, eller på grund av planläggning eller bestämmelser om markanvändning.

Förslag

Stadsstyrelsen förkastar begäran om omprövning.

Tolkningen av punkt 6.3 i arrendeavtalet har redogjorts för stadsstyrelsen vid mötet 15.9.2025. Styrelsen har inte uttryckligen krävt en juridisk utredning av extern jurist.

En enskild stadsstyrelseledamots uppfattning är inte avgörande i detta sammanhang.

Arrendenivån baserar sig på stadsfullmäktiges beslut. Stadsstyrelsen har befogenhet att besluta om godkännande av överlåtelse av arrenderätten. Det konstateras också att det inte är fråga om vidarearrendering – staden är markägare på området.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Simon Store, 040 135 9500

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281