

Upphävande av arrendekontrakt /Jungmansgränden 1 och 2

Stadsstyrelsen 11.04.2023 § 77

AsOy Hangö Lotsgården BAB (tomt 78-8-8-877-8, Jungmansgränden 1/Lotsgatan 9) och AsOy Hangö Lotshem BAB (tomt 78-8-8-878-12, Jungmansgränden 2/Lotsgatan 11) lämnade den 10 november 2022 in en ansökan om att skjuta upp byggstarten och byggandet med två år. Båda bolagen har samma ansvariga personer.

Arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 undertecknades den 28 oktober 2021 och arrendetiden började den 1 november 2021. Enligt punkt 4.2 i arrendekontrakten ska byggarbetet påbörjas inom ett år efter att arrendekontraktet undertecknats och slutföras inom tre år från att arrendetiden börjat.

Enligt planerna ska de sökande bebygga tomterna med totalt 8 bostäder, som har varit utlagda för förhandsmarknadsföring sedan våren 2022. De sökande har i första hand motiverat förlängningen av byggnadsskyldigheten med det svåra marknadsläget. En annan motivering är att de sökande vill utarbeta en alternativ plan för tomten för AsOy Hangö Lotshem BAB (Jungmansgränden 2/Lotsgatan 11) så att planerna för tomten skulle inbegripa både mindre lägenheter och ett större antal lägenheter.

I fråga om småhustomter har det vanligen varit möjligt att av grundad anledning förlänga tiden för byggnadsskyldigheten med upp till två år. Om byggarbetet inte har påbörjats ens efter den tvååriga förlängningen har tomten återgått till staden. I sådana fall har arrendatorn stått för de kostnader som uppstår av att arrenderätten upphör.

Inga bygglov har beviljats och inga byggnadsarbeten har påbörjats.

Kompletterande material

- ansökan
- arrendeavtal

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1. ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 så att det lyder enligt följande: "Byggarbetet ska påbörjas senast den 31 oktober 2024."

2. ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 så att det lyder enligt följande: "Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett bostadshus på minst 360 m2 våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 31 oktober 2026 till en grad av färdigställande som gör det möjligt för byggnadstillsynsmyndigheten att genomföra en godtagbar slutsyn."

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Ärendets fortsatta behandling

AsOy Hangö Lotsgården BAB (tomt 78-8-8-877-8, Jungmansgränden 1/Lotsgatan 9) och AsOy Hangö Lotshem BAB (tomt 78-8-8-878-12, Jungmansgränden 2/Lotsgatan 11) har 13.9.2024 lämnat en ansökan om 2 års tilläggstid för påbörjandet och slutförandet av byggandet. Sökanden har motiverat sin ansökan med det besvärliga marknadsläget. Bägge bolagen har samma ansvarspersoner.

Arrendekontraktet som berör tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 har undertecknats 28.10.2021 och arrendetiderna har påbörjat 1.11.2021. Enligt arrendekontraktets punkt 4.2 ska byggnadsarbetena påbörjas inom ett år från arrendekontraktets undertecknande och slutförs inom tre år från påbörjandet av arrendetiden. Stadsstyrelsen har med beslut 11.4.2023 § 77 beviljat tilläggstid för påbörjandet till 31.10.2024 och för slutförandet tilläggstid till 31.10.2026.

Det är fråga om en radhustomt (AP) som i huvudsak överläts för producentbaserat byggande.

Byggnadsarbetena har inte påbörjats och bygglov har inte beviljats. Till stadsstyrelsens beslutanderätt hör enligt stadens förvaltningsstadga beviljande av uppskov för högst fem år för att fylla byggnadsskyldigheten enligt arrendevillkoren. Den tidigare avslutade och nu ansökta tilläggstiden bildar tillsammans ca 4 års uppskov av byggnadsskyldigheten.

17.6.2024 beviljade stadsstyrelsen våningshustomten uppskov för byggnadsskyldigheten så att uppskov har beviljats tillsammans ca 3 år. Konstateras att åt ifrågavarande våningshustomt har beviljats byggnadslov fastän byggnadsarbetena inte ännu hade påbörjats. Dessutom kan konstateras att åt våningshuset som ska byggas är det meningen att grunda ett byggnadsservitut för granntomtens bilplatser.

Bilaga

- lägeskarta

Kompletterande material

- anhållan
- arrendekontrakten

Stadsstyrelsen beslutar

Förslag

1.
bevilja ett (1) års tilläggstid för påbörjandet av byggandet, som utgör från tidigare beviljad tilläggstid tillsammans tre (3) år,
2.
ändra andra stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 så att det lyder enligt följande: "Byggnadsarbetet ska påbörjas senast den 31 oktober 2025."
3.
ändra första stycket i punkt 4.2 i arrendekontrakten för tomterna 78-8-877-8 och 78-8-878-12 att lyda som följer: "Arrendatorn förbinder sig att uppföra ett

bostadshus på minst 360 m2 våningsyta i enlighet med detaljplanen och de ritningar som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten senast den 31 oktober 2027 till en grad av färdigställande som gör det möjligt för byggnadstillsynsmyndigheten att genomföra en godtagbar slutsyn."

Ärendets behandling Under diskussionen ändrade stadsdirektören förslaget p. 1 att lyda som följer:

1.

Stadsstyrelsen beviljar ett års (1) tilläggstid för påbörjandet av byggandet som utgör en tilläggstid till det tidigare beviljade tillsammans tre (3) år förutsatt att alla skyldigheter har uppfyllts. Efter detta beviljas inte tilläggstid.

Beslut Stadsstyrelsen beslöt i enlighet med det ändrade förslaget.

Tilläggsuppgifter Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Stadsstyrelsen 01.12.2025 § 339
4/10.00.02/2025

Ärendets fortsatta behandling

AsOy Hangö Lotshem BAB (tomt 78-8-878-12, Jungmanninkuja 2/Lotsgatan 11) och AsOy Hangö Lotsgården BAB (tomt 78-8-877-8, Jungmanninkuja 1/Lotsgatan 9) – nedan kallade bolagen – har den 29.10.2025 lämnat in en ansökan om uppsägning av arrendeavtalen. I samma ansökan förfrågar bolagen om möjligheten att tillfälligt fortsätta arrendeförhållandet med nedsatt arrende.

Bolagen har motiverat ansökan med den svaga efterfrågan på bostäder och den allmänna osäkerheten inom byggbranschen samt bolagens ekonomiska situation.

Bolagens arrendeavtal har trätt i kraft 1.11.2021. Enligt byggnadskyldigheten i arrendeavtalen skulle byggnadsarbetena inledas senast ett år efter att avtalen undertecknats och slutföras inom tre år från arrendetidens början. Stadsstyrelsen har beviljat förlängning för byggnadsarbetenas påbörjande till 31.10.2025. Samtidigt har tidsfristen för färdigställandet förlängts till 31.10.2027. Stadsstyrelsen har 21.10.2024 § 238 dessutom beslutat att ytterligare förlängningar inte beviljas. Enligt punkt 6.6 i arrendeavtalen har arrendegivaren rätt att häva avtalet om arrendetagaren försummar byggskyldigheten.

På de av bolagen arrenderade tomterna har inga byggnadsarbeten påbörjats och inga bygglov har beviljats. Arrenderätterna är införda i lagfarts- och inteckningsregistret. Det finns inga inteckningar eller andra belastningar eller begränsningar som gäller arrenderätterna. Bolagen har betalat innevarande års arrenden (4 379,66 € per tomt) i enlighet med avtalen.

Det föreslås att arrendeavtalen upphör 31.10.2025, eftersom arrendatorerna har lämnat in uppsägningsanmälan före detta datum och arrendegivarens möjlighet att häva avtalen har inträtt samma dag. Det föreslås dessutom att bolagen får tillbaka det arrende som betalats i förskott för tiden 1.11–31.12.2025 efter att bolagen på egen bekostnad avlägsnat anteckningarna om arrenderätterna ur lagfarts- och inteckningsregistret. Återbetalningen för perioden 1.11–31.12.2025 uppgår till 731,94 € per tomt.

På bolagens förfrågan om att tillfälligt fortsätta arrendeförhållandet med nedsatt arrende föreslås ett negativt svar. Detta skulle sätta andra tomters arrendatorer i en ojämlig ställning i jämförelse med bolagen. Stadsstyrelsen har 21.10.2024 § 238 beslutat att ytterligare förlängning inte beviljas. Syftet med upplåtelsen av stadens bostadstomter är att byggandet inleds och tomterna bebyggs i enlighet med arrendeavtalen.

Bilaga

- lägeskarta

Kompletterande material

- ansökan
- arrendeavtal

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar att

1. AsOy Hangö Lotsgården BAB:s arrendeavtal för tomten 78-8-877-8 och AsOy Hangö Lotshem BAB:s arrendeavtal gällande tomten 78-8-878-12 har upphört 31.10.2025,
2. det markarrende som erlagts i förskott för tiden 1.11–31.12.2025 återbetalas till arrendatorerna till det konto de uppger, efter att anteckningarna om arrenderätterna avlägsnats ur lagfarts- och inteckningsregistret, och
3. meddela AsOy Hangö Lotsgården BAB och AsOy Hangö Lotshem BAB att det inte är möjligt att förlänga arrendeavtalen med tillfälligt nedsatt arrende.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287