

85 § Godkännande av arrendeavtal för Asunto Oy Kalkkipaudentie 3

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkofullmäktige

- 1) godkänner arrendeavtalet mellan Helsingfors kyrkliga samfällighet och Asunto Oy Kalkkipaudentie 3 jämte villkor
- 2) underställer avtalet domkapitlet för fastställelse och ger fastighetsdirektör Kai Heinonen fullmakt att underteckna avtalet.

Beslut

Beslutsförslaget godkändes.

Beslutshistoria

GKR 26.9.2019, 281 §

Beslutsförslag

Gemensamma kyrkorådet

- 1) föreslår att kyrkofullmäktige godkänner arrendeavtalet mellan Helsingfors kyrkliga samfällighet och Asunto Oy Kalkkipaudentie 3 jämte villkor
- 2) och att kyrkofullmäktige underställer avtalet domkapitlet för fastställelse och ger fastighetsdirektör Kai Heinonen fullmakt att underteckna avtalet.

Behandling

Risto Harju avlägsnade sig för den tid behandlingen pågick (HL28.1 §, p 3)

Beslut

Enligt förslaget.

Redogörelse

Arrendeavtalet för Kalkstensvägen 3 hänför sig till de 8 arrendeavtal som den 29.8.2019 behandlades av gemensamma kyrkorådet och den 12.9.2019 av gemensamma kyrkofullmäktige och avtalsvillkoren fastställdes på samma grunder. På grund av ett tekniskt missöde nämndes inte detta avtal i beslutsförslaget och följaktligen framläggs det nu som ett separat ärende för fullmäktige för godkännande.

I arrendeavtalen för Lövö ingår ett villkor enligt vilket arrendatorerna då arrendetiden löpt ut har rätt att på nya villkor som fastställs

av arrendegivaren teckna ett nytt arrendeavtal för 20 år. Arrendegivaren ska senast två år före det arrendeperioden löper ut meddela arrendatorn de nya arrendevillkoren för tomten. Om arrendatorn vill utnyttja denna rätt ska han senast sex månader före utgången av arrendeperioden skriftligt meddela samfälligheten om detta med risk för att annars förlora sin rätt till ett nytt arrendeavtal.

Arrendevillkoren

Gemensamma kyrkofullmäktige fastställde den 11.5.2017 villkoren för de nya arrendeavtalen för Lövä och godkände den 13.12.2018 en modell för standardarrendeavtalen.

På basis av gemensamma kyrkofullmäktiges beslut (11.05.2017) utarbetade fastighetsavdelningen med hjälp av advokatbyrå Mäkitalo&Rantanen förslag till nya arrendeavtal, som i november 2017 sändes till arrendatorerna för kommentarer. Arrendatorerna inlämnade många skriftliga kommentarer och ändringsförslag i början av 2018. Ett möte hölls under våren med advokatbyrån som företräder några arrendatorer och med men arrendator och vid detta tillfälle redogjorde advokatbyrån och arrendatorerna för sin syn på vissa avtalspunkter. Hösten 2018 diskuterade representanter för fastighetsbyrån med Mäkitalo&Rantanens jurister om ett avtal som beaktade arrendatorernas synpunkter och utarbetade ett modellavtal som kan användas vid arrenderingen av tomterna på Lövä. Avtalsmodellen godkändes av fullmäktige den 13.12.2018. Vissa arrendatorer besvärade sig över beslutet till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Villkoren i arrendeavtalen för Lövä som nu framläggs för godkännande överensstämmer med kyrkofullmäktiges beslut dock så att punkt 10.1 i modellavtalet kompletterats med texten "då arrendetiden löpt ut har arrendatorn förtursrätt att återarrendera den ifrågavarande tomten för 20 år på de nya villkor som arrendegivaren då fastställt, förutsatt att tomten arrenderas ut för bostadsändamål". Modellavtalet har alltså kompletterats med tidsbestämmelsen "för 20 år". I övrigt tillämpas samma arrendeavtalsmodell som fullmäktige godkänt. I de slutliga avtalen har endast uppgifter om respektive fastighet, bl a arrendets storlek och arrendetiden samt eventuella fastighetsspecifika tekniska justeringar.

Arrendatorerna har uttryckt sin oro över att längden vid en eventuell förlängning inte angetts i avtalet vilket gör det svårare att använda bostadsaktierna som säkerhet vid lyftande av banklån. Arrendegivaren kan acceptera detta tillägg eftersom arrendeavtalen om/när de då den nu aktuella arrendetiden löpt ut förlängs så är det motiverat att förlängningen görs för åtminstone 20 år.

Arrendatorernas meddelande om att de utnyttjar sin rätt till förlängning av arrenderätten

Arrendatorerna, med undantag för två personer, sände alla i slutet av juni ett likalydande meddelande vari de konstaterar att: "Bostadsaktiebolaget utnyttjar den i 2 § avsedda rätten att teckna ett nytt arrendeavtal. Eftersom besväret som inlämnats till Helsingfors förvaltningsdomstol över kyrkofullmäktiges beslut (13.12.2018) gällande godkännande av

arrendeavtalsmodellen för Lövö inte ännu avgjorts och innehållet i de nya arrendeavtalen därmed inte fastställts kommer bostadsbolaget att underteckna det nya arrendeavtalet då man kommit överens om villkoren eller dessa fastställts". De två ovan nämnda arrendatorerna som har ett gemensamt arrendekontrakt meddelade att de utnyttjar sin rätt till förlängning av arrendet och att de inte ställer några egna villkor.

Helsingfors förvaltningsdomstol gav den 13.6.2019 sitt beslut i vilket konstaterades att domstolen avvisar det inlämnade besväret. Efter delgåendet av förvaltningsdomstolens beslut sände fastighetsavdelningen den 24.6.2019 arrendeavtalen jämte arrendekalkyler till arrendatorerna.

Endast de två ovan nämnda arrendatorernas meddelande överensstämde inte med arrendeavtalet eftersom det i meddelandet inte sagts att arrendatorerna godkänner arrendevillkoren vilket enligt avtalet skulle ha lett till att dessa två personer förlorat sin rätt att förnya sitt arrendeavtal.

Därför och eftersom arrendatorerna bett om en bekräftelse på att deras meddelande mottagits sändes till dem den 28.6.2019 en bekräftelse på mottagandet och samtidigt påpekade man att meddelandet inte överensstämmer med det gällande arrendeavtalet då det inte sagts att de ifrågavarande arrendatorerna godkänner de nya arrendevillkoren och att samfälligheten därför förbehåller sig rätten att agera i enlighet med arrendeavtalet. Svaret formulerades på detta vis för att arrendatorerna skulle varsebli att deras felformulerade meddelande om förlängning av arrendeavtalet kunde ha lett till att de förlorat sin ovan avsedda arrenderätten.

Därefter sände arrendatorernas nya advokat den 28.6.2019 per e-post ett meddelande vari konstaterades att bostadsbolagen kommer att underteckna avtalen som sådana men att de ser sig nödgade därtill.

I meddelandet konstaterar advokaten att avtalen inte följer kyrkofullmäktiges beslut om att arrendet ska bygga på lägsta markvärdet och att man i stället för det lägsta värdet använt markens medelvärde.

Advokatens påstående att de utlåtanden som samfälligheten inhämtat inte skulle ange markens gängse värde är grundlöst. Samfälligheten begärde ett utlåtande av två av Finlands och de nordiska ländernas mest erfarna och bästa experterna på fastighetsvärdering, Catella Property Oy och Newsec Valuation Oy. Dessa två välrenommerade experter valdes för att arrendet skulle kunna fastställas på basis av absolut neutral, oberoende och objektiv information. Genom att välja det lägsta värdet ville man undgå eventuellt för höga värden.

I arrendeavtalen som gäller Lövö ingår ett villkor enligt vilket arrendatorerna då arrendetiden löpt ut har rätt att på nya villkor som fastställs av arrendegivaren teckna ett nytt arrendeavtal för 20 år. Arrendegivaren ska senast två år före det arrendeperioden löper ut meddela arrendatorn de nya arrendevillkoren för tomten. Om arrendatorn vill utnyttja denna rätt ska han senast sex månader före utgången av arrendeperioden skriftligt meddela samfälligheten om detta med risk för att annars förlora sin rätt till ett nytt arrendeavtal.

Arrendevillkoren

Gemensamma kyrkofullmäktige fastställde den 11.5.2017 villkoren för de nya arrendeavtalen för Lövö och godkände den 13.12.2018 en modell för standardarrendeavtalen.

På basis av gemensamma kyrkofullmäktiges beslut (11.05.2017) utarbetade fastighetsavdelningen med hjälp av advokatbyrå Mäkitalo & Rantanen förslag till nya arrendeavtal, som i november 2017 sändes till arrendatorerna för kommentarer. Arrendatorerna inlämnade många skriftliga kommentarer och ändringsförslag i början av 2018. Ett möte hölls under våren med advokatbyrån som företrädare några arrendatorer och med men arrendator och vid detta tillfälle redogjorde advokatbyrån och arrendatorerna för sin syn på vissa avtalspunkter. Hösten 2018 diskuterade representanter för fastighetsbyrån med Mäkitalo & Rantanens jurister om ett avtal som beaktade arrendatorernas synpunkter och utarbetade ett modellavtal som kan användas vid arrenderingen av tomterna på Lövö. Avtalsmodellen godkändes av fullmäktige den 13.12.2018. Vissa arrendatorer besvärade sig över beslutet till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Villkoren i arrendeavtalen för Lövö som nu framläggs för godkännande överensstämmer med kyrkofullmäktiges beslut dock så att punkt 10.1 i modellavtalet kompletterats med texten "då arrendetiden löpt ut har arrendatorn förtursrätt att återarrendera den ifrågavarande tomten för 20 år på de nya villkor som arrendegivaren då fastställt, förutsatt att tomten arrenderas ut för bostadsändamål". Modellavtalet har alltså kompletterats med tidsbestämmelsen "för 20 år". I övrigt tillämpas samma arrendeavtalsmodell som fullmäktige godkänt. I de slutliga avtalen har endast uppgifter om respektive fastighet, bl a arrendets storlek och arrendetiden samt eventuella fastighetsspecifika tekniska justeringar.

Arrendatorerna har uttryckt sin oro över att längden vid en eventuell förlängning inte angetts i avtalet vilket gör det svårare att använda bostadsaktierna som säkerhet vid lyftande av banklån. Arrendegivaren kan acceptera detta tillägg eftersom arrendeavtalen om/när de då den nu aktuella arrendetiden löpt ut förlängs så är det motiverat att förlängningen görs för åtminstone 20 år.

Arrendatorernas meddelande om att de utnyttjar sin rätt till förlängning av arrenderätten

Arrendatorerna, med undantag för två personer, sände alla i slutet av juni ett likalydande meddelande vari de konstaterar att: "Bostadsaktiebolaget utnyttjar den i 2 § avsedda rätten att teckna ett nytt arrendeavtal. Eftersom besväret som inlämnats till Helsingfors förvaltningsdomstol över kyrkofullmäktiges beslut (13.12.2018) gällande godkännande av arrendeavtalsmodellen för Lövö inte ännu avgjorts och innehållet i de nya arrendeavtalen därmed inte fastställts kommer bostadsbolaget att underteckna det nya arrendeavtalet då man kommit överens om villkoren eller dessa fastställts". De två ovan nämnda arrendatorerna som har ett gemensamt arrendekontrakt meddelade att de utnyttjar sin rätt till förlängning av arrendet och att de inte ställer några egna villkor.

Helsingfors förvaltningsdomstol gav den 13.6.2019 sitt beslut i vilket konstaterades att domstolen avvisar det inlämnade besväret. Efter delgåendet av förvaltningsdomstolens beslut sände fastighetsavdelningen den 24.6.2019 arrendeavtalen jämte arrendekalkyler till arrendatorerna.

Endast de två ovan nämnda arrendatorernas meddelande överensstämde inte med arrendeavtalet eftersom det i meddelandet inte sagts att arrendatorerna godkänner arrendevillkoren vilket enligt avtalet skulle ha lett till att dessa två personer förlorat sin rätt att förnya sitt arrendeavtal.

Därför och eftersom arrendatorerna bett om en bekräftelse på att deras meddelande mottagits sändes till dem den 28.6.2019 en bekräftelse på mottagandet och samtidigt påpekade man att meddelandet inte överensstämmer med det gällande arrendeavtalet då det inte sagts att de ifrågavarande arrendatorerna godkänner de nya arrendevillkoren och att samfälligheten därför förbehåller sig rätten att agera i enlighet med arrendeavtalet. Svaret formulerades på detta vis för att arrendatorerna skulle varsebli att deras felformulerade meddelande om förlängning av arrendeavtalet kunde ha lett till att de förlorat sin ovan avsedda arrenderätten.

Därefter sände arrendatorernas nya advokat den 28.6.2019 per e-post ett meddelande vari konstaterades att bostadsbolagen kommer att underteckna avtalen som sådana men att de ser sig nödgade därtill.

I meddelandet konstaterar advokaten att avtalen inte följer kyrkofullmäktiges beslut om att arrendet ska bygga på lägsta markvärdet och att man i stället för det lägsta värdet använt markens medelvärde.

Advokatens påstående att de utlåtanden som samfälligheten inhämtat inte skulle ange markens gängse värde är grundlöst. Samfälligheten begärde ett utlåtande av två av Finlands och de nordiska ländernas mest erfarna och bästa experterna på fastighetsvärdering, Catella Property Oy och Newsec Valuation Oy. Dessa två välrenommerade experter valdes för att arrendet skulle kunna fastställas på basis av en absolut neutral, oberoende och objektiv information. Genom att välja det lägsta värdet ville man undgå eventuellt för höga värden.

Som bilaga till fullmäktiges beslutsförslag gällande fastställandet av arrendet ingick två tabeller som visades och behandlades den 11.5.2017. Av tabellerna framgår hur värdet på byggrätten fastställdes och beräknades och vad begreppet lägsta värde avser i tabellen och beslutet.

Av Catellas och Newsecs värderingar togs snittpriset och som utgångspunkt för arrendet valdes det lägsta priset. På detta har dessutom genom kyrkofullmäktiges beslut beviljats en rabatt om 40 %. Snittpriset som värderingsmännen angett utgör den bästa uppskattningen av värdet på byggrätten.

I den bifogade tabellen anges de värden som används i avtalen. Fastighetsdirektören som var föredragande då ärendet presenterades för kyrkofullmäktige och redogjorde då för siffrorna och hur dessa kalkylerats. Fullmäktiges beslut byggde på värderingstabellen. I övrigt håller tabellen inte längre sträck eftersom uppgjorts som grund för det då ak-

tuella förslaget som byggde på arrendet 2016 reducerat med 20 %. De nu aktuella avtalen bygger naturligtvis på det arrende som gäller 2019 reducerat med 40 % i enlighet med kyrkofullmäktiges beslut av den 11.5.2017.

I sitt e-postmeddelande föreslår advokaten att bostadsbolagen ges möjlighet att på nytt kommentera avtalsutkastet. I samfällighetens svar konstateras att "samfälligheten redan fört utdragna förhandlingar med husbolagen gällande arrendevillkoren. Husbolagen har också kommenterat villkoren och samfälligheten har efter prövning beaktat kommentarerna. Samfälligheten har inte för avsikt att återuppta förhandlingarna. Avtalen om eventuella nya arrendeperioder ingås på de villkor som samfälligheten sänt."

Bilagor

- 7 Päättös Yhteinen kirkkovaltuusto 11.05.2017 §36
- 8 Päättös Yhteinen kirkkovaltuusto 13.12.2018 §99
- 9 Kalkkipaadentie 3 Sopimus 2019.08.21. (ei julkinen käsittelyvaiheessa JulkL 6 § 9 kohta)
- 10 Vuokralaisen ilmoitus 17.6.2019
- 11 Hallinto-oikeuden päätös 13.6.2019
- 12 Asianajajan ilmoitus 28.6.2019
- 13 Seurakuntayhtymän vastaanottokuittaus 28.6.2019
- 14 Valtuuston päätöksenteon perusteena 11.5.2017 ollut taulukko, jossa on selvitetty, miten alin hinta on laskettu

