

Begäran om omprövning av markanvändningsingenjörens beslut 4.1.2024 § 2

Stadsutvecklingsnämnden 19.03.2024 § 40
2912/10.00.02.04/2023

Beredning och tilläggsuppgifter:
Markanvändningsingenjör Leevi Valkeavirta,
leevi.valkeavirta(at)borga.fi

Begäran om omprövning, som riktats till stadsutvecklingsnämnden, gäller markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 4.1.2024. Beslutet gällde hävande av arrendeavtal för fastigheten ■■■■■■■■■■ på grund av försummelse av byggnadsskyldigheten.

Den som begär omprövning har genom en företrädare begärt att tjänsteinnehavarbeslutet upphävs och återremitteras för behandling.

Den som begär omprövning har motiverat sin begäran genom att ge en redogörelse om att försummelsen av byggnadsskyldighetens försummelse har berott på att byggnadstillstånd inte beviljats av byggnadstillsynsmyndigheten, trots att denne lovat bevilja lovet. Den som begär omprövning konstaterar också att staden inte har grunder för hävande av avtalet eftersom arrendatorn har gjort sitt bästa genom att kontakta myndigheterna och genom att skaffa tillbehör för byggande. Den som begär omprövning har i sin omprövningsbegäran visat en genomgripande tidsmässig lista på olika åtgärder som vidtagits för att främja projektet. I följande kapitlen har man tagit anställning till de grunder som begäraren har framställt:

Avtalsviten

Den som begär omprövning har i sin begäran framfört att avtalsviten som anvisats hen har betalats antingen av personen själv eller av ett bolag som hen äger. Som bevis på detta har den som begär omprövning sammanställt som bilaga till omprövningsbegäran en lista med betalningar som gjorts till staden.

Avtalsvite har i avtalet upprättats för att effektivera byggnadsskyldigheten, och bör inte tolkas som en kostnad i samband med förlängandet av byggnadsskyldighetens tidsfrist. I detta fall har arrendatorn försummat sin byggnadsskyldighet, som utgör grunden för det egentliga beslutet om hävandet av avtal. Ett betalt eller obetalt avtalsvite kan alltså inte anses ändra de egentliga grunderna för hävandet av arrendeavtal.

Om kontakten, bygglov och fördröjningar i projektet

Till stadsutvecklingsnämndens befogenheter hör inte att granska enskilda avgöranden med koppling till byggnadstillsyn som har att göra med byggnaders planlighet, höjdläge, hörande av grannar eller andra motsvarande faktorer som påverkar bygglov. I stället nämnden bör utvärdera om den försummelse av byggnadsskyldighet som markanvändningsingenjörens beslut grundar sig på orsakats av en fördröjning som inte beror på arrendatorn utan skett på grund av

byggnadstillsynens tillståndsprövning samt om den kunde anses vara oskäligen för arrendatorn, och av ett sådant skäl kunde anses påverka grunderna för uppsägning av arrendeavtalet. Borgå stads byggnadstillsyn och enskilda byggnadsinspektörer fattar självständiga och oavhängiga beslut. Därmed har varken staden i egenskap av arrendegivare eller stadsutvecklingsnämnden möjlighet att påverka beslut om bygglov eller fördröjningar som medförs av besluten. Som arrendegivare vill staden att förfarandet för lovet skulle vara snabbt, att det byggs på tomten och att byggnadsskyldigheten uppfylls.

På grund av den ovan nämnda oavhängigheten av byggnadsinspektionen kan inte en fördröjning som orsakas av bygglov vara en motivering för att hindra uppsägning av arrendeavtalet som härrör från arrendatorns försummelse av byggnadsskyldigheten.

När stadsutvecklingsnämnden ändå utvärderar om det skett oskäligen fördröjning som huvudsakligen förorsakats av byggnadstillsynens verksamhet, anser nämnden att markanvändningsingenjörens beslutets utvärdering om arrendatorns aktivitet för att främja byggprojektet är riktig. Omständigheter som påverkat utvärderingen är bland annat:

- Första ansökningsfilen på Lupapiste öppnades över två år efter att arrendeavtalet undertecknats även trots att de första skissplanerna skiljer sig från de senare planerna för en parhusliknande byggnad. Typiskt ansöker man och beviljas bygglov för tomter som staden överlåter inom några månader efter överlåtandet.
- De första tillståndsbilderna sändes i sin helhet till Lupapiste cirka tre månader efter att byggnadsskyldigheten redan hade förlängts med ett till år, alltså i en situation där det hade gått fyra år och tre månader från den tidpunkt då arrendeavtalet undertecknades. Vid denna tidpunkt skulle fanns det nio månader tid kvar för att slutföra byggprojektet.
- Enligt tolkningen om begäran om omprövning väntade arrendatorn på att den byggnadsinspektör som ställde sig negativt till beviljande av lovet skulle bli pensionerad under åren 2020–2021, i stället för att arrendatorn skulle ha korrigerat planerna så att bygglovet kunde beviljas.
- Efter att ansökningsfilen 19.12.2021 återtog har arrendatorns kommunikation med tjänsteinnehavarna varit minimalt. Enligt beskrivningen i omprövningsbegäran kunde man få en uppfattning om att arrendatorn skulle ha väntat på att den återtagna ansökan skulle bli aktiv igen och samtidigt väntat på att projektet skulle överföras till en annan byggnadsinspektör, med mer positiv inställning till bygglovsningen. Enligt en diskussion som byggnadsinspektionen sänt har dock lovet återkallats vid Lupapiste på grund av att arrendatorn inte kommenterat eller reagerat på den fortsatta planeringen i Lupapiste. Efter

återkallelsen år 2022 har arrendatorn enligt sina egna uppgifter endast gjort en förfrågan till Lupapiste om att aktivera ansökan. Den nästa kontakten angående bygglov har enligt uppgifter skett i slutändan av 2023. Vid denna tidpunkt har staden också verkställt avtalsvite på grund av försummelse av byggnadsskyldighet, vilket inte har lett till förfrågan om läget av bygglovet.

- De flertaliga förfrågningarna som enheten för markpolitik skickat har inte heller lett till kontakt från arrendatorn. Arrendatorn har inte reagerat på flertaliga telefonsamtal eller e-postmeddelanden som hen mottagit. I situationer där tiden för byggnadsskyldighet har överskridits i betydande grad är det i arrendegivarens intresse att få en helhetsbild av läget för byggande och projektet i förhållande till målen i byggnadsskyldigheten och utvärderingen av hur sannolikt målen uppnås.

Enligt 31 § i förvaltningslagen ska en part medverka i utredningen av ett ärende som hen inlett. Samtidigt bör man enligt 23 § i samma lag behandla ärenden utan ogrundat dröjsmål. Man kan anse inte vara sannolikt att byggnadstillsynsmyndigheten skulle ha avsiktligt fördröjt beviljande av bygglov oberoende om det fanns motiveringar för beviljande eller inte.

Arrendatorn borde ha också i främsta hand ha främjat beviljande av bygglov i stället för att skaffa byggnadsmaterial i ett läge där det framkom möjliga preciseringar och begäran av rättelser men anknytning till bygglovet.

Vid utvärderingen av omprövningsbegäran bör man notera att enligt statistik blir projekten i samband med egnahemsbyggande i median färdiga för inflyttningssyner cirka fjorton månader från den tidpunkt då arrendeavtalet undertecknas. Ungefär 96 % av egnahemshusprojekt som genomförs på arrendetomter uppnår den ursprungliga tidsfristen för byggnadsskyldighet som staden fastställt, som är tre år.

Sammanfattning

Enligt 54 § i jordlagolagen kan arrendeavtalet hävas om arrendator försummelse är ringa. En försummelse kan anses vara ringa till exempel om byggandet är något försenat, men det är uppenbart att byggarbetet kommer slutföras.

Arrendatorn har i sin begäran om omprövning inte lagt fram andra motiveringar för försummandet av byggnadsskyldigheten än byggnadsinspektionens fördröjning. Fördröjningen vid tillståndsprovningen kan endast i ringa mån anses bero på byggnadstillsynsmyndigheten, och därmed kan fördröjningen inte anses som grund för försummande av byggnadsskyldigheten. Vid utredningen också beaktat de orsaker som arrendatorn angett när hen ansökt om och beviljats fortsättning på tidsfristen för byggnadsskyldigheten.

På dessa grunder kan man anse att den som begär omprövning inte har framfört motiveringar för att försummelsen av byggnadsskyldigheten skulle ha skett av orsaker som inte beror på arrendatorn utan huvudsakligen på grundval av bygglovsprövningen. Att bygglov inte beviljas kan inte anse hindra uppsägning av arrendeavtalet som grundar sig på försummelse av byggnadsskyldigheten. Försummelsen av byggnadsskyldigheten kan inte heller anses vara ringa på det sätt som föreskrivs i 54 § 1 i jordlegolagen med tanke på en tidsmässig granskning som visar att det gått nästan nio år mellan arrendeavtalet och beslutet om uppsägning. På basis av granskningen kan man inte heller anse det uppenbart att byggandet skulle slutföras. Därmed finns det inga motiveringar för de begäranden som framförs i begäran om omprövning. Därmed bör inte markanvändningsingenjörens beslut ändras.

Stadsutvecklingsdirektören
Stadsutvecklingsnämnden beslutar avslå begäran om omprövning som riktats till markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 4.1.2024 § 2.

Beslut
Stadsutvecklingsnämnden beslutade avslå begäran om omprövning som riktats till markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 4.1.2024 § 2.