

Byggnadsskyldighets uppfyllningstidens förlängning och jämkning av avtalsvite, Hammars

Stadsstyrelsen 08.04.2024 § 114

613/10.00.02.04/2024

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

Ägarna till fastigheten [REDACTED] har tillsammans ansökt om förlängning av tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten samt jämkning av vitet. Dessutom har två köpare som vore intresserade av fastighetsandelar tagit kontakt med staden och bett staden avgöra frågor i anslutning till byggnadsskyldigheten och vitet.

Borgå stad överlät 28.4.2021 på basis av ett konkurrensförfarande tomten till förmån för ett bolag som höll på att bildas för gruppbyggande. Det bolag som skulle bildas bildades aldrig, varigenom de stiftande delägarna kom att bli ägare till fastigheten. Byggnadsskyldigheten fastställdes på grund av konkurrensförfarandet till en högre nivå så att det på tomten skulle uppföras nio av tio minihus samt sammanlagt minst 250 m² vy nybyggnation. På grund av konkurrensförfarandet har det bestämts att tiden för den ursprungliga byggnadsskyldigheten är två år, något som förlängdes år 2023 genom ett tjänsteinnehavarbeslut. Den nuvarande tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten går ut 28.4.2024.

Angående förlängd byggnadsskyldighet

Sökandena har ansökt om en förlängning av byggnadsskyldigheten i första hand till 1.9.2027 men i vilket fall som helst åtminstone med två år, till 28.4.2026. Motiveringen är att projektet ska kunna slutföras så att den ursprungliga tanken med en ekologisk byggnadslösning inte ska äventyras.

Enligt den utredning som getts av sökanden finns det godtagbara grunder för att förlänga tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten. För närvarande har man byggt 300 m² småhus. En partiell slutkontroll har genomförts avseende två hus av nio, i fråga om fyra har man kommit långt med byggandet, och de tre återstående har inte påbörjats. För att projektet ska kunna slutföras, är det bra att förlänga tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten. Sökandena har meddelat att byggandet av två hus igångsätts under våren.

I och med att förlängningen av tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten sker som en avvikelse från de villkor för överlåtelse av tomten som stadsfullmäktige godkänt, så ska beslutet om förlängningen fattas av stadsstyrelsen. Enligt villkoren för tomtöverlåtelse kan en tjänsteinnehavare förlänga byggnadsskyldigheten endast två gånger, respektive gång med ett år i taget.

Angående vitet och jämkning av vitet

Sökandena har ansökt om omvandling av vitet så att det skulle gälla endast de byggnadsytor där det ännu inte har byggts, för var och en av dessa 10 080 euro, som i sin tur skulle delas upp så att summan förfaller till betalning under en period som omfattar tre år.

I samband med försäljningen av fastigheten införde staden i köpebrevet ett villkor om vite, som skulle förfalla till betalning i fall av försummelse av byggnadsskyldigheten. Vitet uppgår till en fjärdedel av hela köpeskillingen, som är 112 800 euro, och därutöver 25 procent för varje påbörjad sex månaders period ända tills det har betalats vite till ett belopp som motsvarar hela köpeskillingen.

Eftersom det i ett för fastigheten typiskt småhuskoncept finns flera byggtreprenörer och fastighetsägare, så utgör en försummelse av byggnadsskyldigheten från någon delägars sida en orimligt stor risk för de fastighetsägare som uppfyllt sina åligganden. Situationen förvärras av att de av fastighetens delägare som för tillfället inte har möjlighet att bygga sitt småhus och som skulle vilja sälja sin obebyggda andel så att projektet skulle kunna slutföras, har svårigheter att överlåta sina andelar, eftersom det betydde att köparen också tar på sig vitet. Enligt avtalet om besittningsdelning mellan fastighetens ägare tar de delägare som inte har uppfyllt sina åligganden på sig ansvaret för hela vitet, vilket ökar köparnas risk vid förvärv av en byggplats.

Det jämkade vitet skulle anvisas fastighetens alla delägare, eftersom fastighetens alla ägare solidariskt ansvarar för vitet. Frågan om att hänföra vitet till de delägare som inte har uppfyllt sina åligganden blir i så fall en privaträttslig uppgift för de övriga delägarna. Det är inte heller av den anledningen nödvändigt att dela upp vitet. Av den anledningen är det förnuftigt att jämka vitet så att dess storlek motsvarar storleken av försummelsen av byggnadsskyldigheten. Enligt förvaltningsstadgan är det stadsstyrelsen som fattar beslut om jämkning av vite för byggnadsskyldighet.

tf. Stadsdirektör

Borgå stad förlänger tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten på fastigheten [REDACTED] med två år så att tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten går ut 28.4.2026.

I en situation där avtalsvite utdöms avseende fastighet [REDACTED] för försummelse att uppfylla byggnadsskyldigheten, jämkas vitet så att dess storlek motsvarar en niondel av det ursprungliga vitets storlek för de obebyggda byggplatserna där åliggandet inte har uppfyllts.

Beslut

Borgå stad beslutade förlänger tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten på fastigheten [REDACTED] med två år så att tiden för uppfyllande av byggnadsskyldigheten går ut 28.4.2026.

I en situation där avtalsvite utdöms avseende fastighet [REDACTED] för försummelse att uppfylla byggnadsskyldigheten, jämkas vitet så att

dess storlek motsvarar en niondel av det ursprungliga vitets storlek för de obebyggda byggplatserna där åliggandet inte har uppfyllts.