

Bonava Suomi Oy:n pyyntö kaupungin suostumukselle Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:n kiinteistönluovutukseen ja maankäyttösopimuksen siirtoon

932/10.00.01/2014

YLK 06.06.2017 § 67

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Bonava Suomi Oy (Bonava) pyytää 23.5.2017 lähettämässään sähköpostissa, että kaupunki antaisi suostumuksensa Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:lle luovuttaa omistamansa kiinteistö 235-2-252-1 rakentamattomana uudelle Bonavan perustamalle yhtiölle:

”Kauniaisten kaupunki ja Asunto Oy VillaVaahtera (VillaVaahtera), Kauniaisten Konttoritalo Oy (Konttoritalo) ja Kauniaisten Ostoskeskus Oy ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 30.6.2006 ja vaihtokirjan 3.10.2006. VillaVaahtera on sulautunut Konttoritaloon, josta on nimenmuutoksen myötä tullut Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:n (Tribuuni). Tribuunin koko osakekannan omistaa Bonava.

Tribuuni omistaa rakentamattoman kiinteistön 235-2-252-1, jonka rakennustyöt on tarkoitus aloittaa kesän 2017 aikana ensin pysäköintihallin ja syksyn aikana asuinkerrostalon rakentamisella. Töille on saatu rakennuslupa, joka on lainvoimainen. Bonavan on tarkoitus aloittaa myös asunto-osakkeiden kuluttajamyynti.

Lisäksi Tribuuni on em. vaihtokirjan ja 29.1.2016 tehdyn kauppakirjan perusteella luovuttanut määräaloja. Maaliskuussa 2017 on käynyt ilmi, että Tribuunin aiemmin luovuttamien määräalojen maa-alueilta on löytynyt siltä kuulumatonta betonimursketta, joka on sittemmin poistettu. Kyseisten maa-alueiden luovutuksensaajat ovat esittäneet Tribuunille korvausvaatimuksia betonimurskeen vuoksi.

Koska betonimurskeasia ja sitä koskevat vastuukysymykset ovat yhä osin ratkaisematta, Bonava katsoo, että tässä tilanteessa tulevien osakkeenomistajien suojaamiseksi olisi tarkoituksenmukaista, että yhtiöltä uuden asuinkerrostalon rakentaminen ja asunto-osakkeiden myynti ja toisaalta aiempiin kiinteistönluovutuksiin liittyvä vastuuasia tulisi erottaa toisistaan siten, että Tribuunin omistama kiinteistö myytäisiin kokonaan uudelle yhtiölle ja uudet asukkaat ostaisivat ko. uuden yhtiön osakkeita. Tribuuni jäisi Bonavan omistukseen ja se/Bonava vastaisi lain mukaisesti sille kiinteistönluovutusten perusteella kuuluvista vastuistaan.

Em. maankäyttösopimuksen kohdassa 12 todetaan, että mikäli maanomistaja luovuttaa rakentamattomana omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ilman kaupungin suostumusta, maanomistaja maksaa kaupungille korvauksena 200 000 euroa. Bonava pyytää Yhdyskuntalautakuntaa esittämään kaupunginhallitukselle, että se antaisi suostumuksen Tribuunille luovuttaa omistamansa kiinteistö uudelle Bonavan perustamalle yhtiölle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä esitetty järjestely tehdään uusien osakkeenomistajien/kuluttajien suojaamiseksi ja että Tribuuni/Bonava kantaa sille aiempien kiinteistönluovutuksiin perustuvan vastuun, jonka se on tarvittaessa valmis turvaamaan erillisellä vakuudella.”

Bonava on 31.5.2017 lähettämässään sähköpostissa ilmoittanut, että Bonava on tarvittaessa valmis asettamaan kaupungin hyväksi vakuuden hankkimalla suomalaisen pankin antaman pankkitakauksen. Lisäksi Bonava pyytää, että Tribuuni saa maankäyttösopimuksen 30.6.2006 kohdan 11 mukaisen suostumuksen maankäyttösopimuksen siirtoon uudelle yhtiölle.

Em. maankäyttösopimuksen kohdassa 11 todetaan, että maanomistajalla on oikeus siirtää sopimus kaikkine velvoitteineen kolmannelle osapuolelle, mikäli kaupunki hyväksyy siirron. Sopimuksen mukaan siirtoa ei saa evätä ilman painavaa syytä ja maanomistaja jää siirrosta riippumatta vastuuseen sopimuksen täyttämisestä.

Valtuustokauden strategiaan sisältyy tavoite, jonka mukaan kaupunki edistää keskusta-alueen rakentumista. Suostumuksen antaminen luovutukselle ja maankäyttösopimuksen siirrolle edistää viimeisen rakentamattoman tontin rakentumista. Huomioitavaa on myös, että Tribuuni/Bonava voi maankäyttösopimuksen vastaisesti toteuttaa esittämänsä kiinteistönluovutuksen kaupungin vastustuksesta huolimatta.

Tribuuni on täyttänyt maankäyttösopimuksen mukaiset suoritusveloitteensa ja jää sopimuksen mukaisesti siirrosta riippumatta vastuuseen sopimuksen täyttämisestä. Lähtökohtaisesti kaupungin asema tai oikeudet eivät huonone sopimuksen siirron seurauksena.

Toisaalta kaupunki on myös Tribuunille korvausvaatimuksia esittänyt taho. Kaupungin korvausvaatimukset perustuvat osaltaan kaupungille esitettyihin korvausvaatimuksiin. Mikäli Tribuuni luovuttaa kiinteistön uudelle yhtiölle, Tribuunille ei todennäköisesti jäisi muuta merkittävää varallisuutta, jolla se vastaisi betonimursketta koskevasta vahingonkorvausvastuustaan. Mikäli kaupunki antaa suostumuksensa luovutukseen ja sopimuksen siirtoon, kaupungin on syytä edellyttää suostumuksensa ehtona Tribuunin/Bonavan ehdottamaa vakuutta vahingonkorvausvastuun toteuttamiseksi.

Vakuuden riittävän määrän arvioinnissa on huomioitava, että vakuuden tulee kattaa Tribuunin kiinteistönluovutuksiin liittyvä vastuu kokonaisuudessaan. Kaupungille esitetyissä korvausvaatimuksissa on pidätetty oikeus täydentää korvausvaatimusta myöhemmin. Tribuunin/Bonavan esittämä vakuus riittäisi kattamaan vahingon toistaiseksi tiedossa olevan määrän, mutta lopullisen vaatimuksen määrä ei ole tässä vaiheessa vielä selvä.

Esitystä täydennetään vakuuden osalta myöhemmin.

YTJ:

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

.....

Kokouksessa annettiin seuraava päätösehdotus:

Yhdyskuntalautakunta esittää, että kaupunginhallitus päättää valtuuttaa kaupunginjohtajan antamaan suostumuksen Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:lle 30.6.2006 allekirjoitetun maankäytösopimuksen siirtämiselle ja kiinteistön 235-2-252-1 luovuttamiselle rakentamattomana uudelle Bonava Suomi Oy:n perustamalle yhtiölle ehdolla, että Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab/Bonava Suomi Oy viimeistään samassa yhteydessä antaa Kauniaisten kaupungille vähintään 250 000 euron suomalaisen pankin antaman pankkitakauksen Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab:n aiempiin kiinteistönluovutuksiin perustuvan vastuun toteuttamiseksi. Lisäksi edellytyksenä on, että Asunto Oy Kauniaisten Tribuuni Bostads Ab/Bonava Suomi Oy sitoutuu tarvittaessa suurentamaan vakuuden arvoa siten, että se kattaa kaikki perustellut vaatimukset.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.