

# Köpebrev för fastighet

[Datum]

mellan följande parter

KYRKSLÄTTS KOMMUN

Säljare

och

KIINTEISTÖ OY KIRKKONUMMEN JOKINIITTY

Köpare

HANNES SNELLMAN

## Innehållsförteckning

1	Definitioner .....	5
2	Handel .....	6
2.1	Försäljning och köp av fastigheten, anslutningsavtal och övriga avtal .....	6
2.2	Övrig lös egendom .....	7
3	Köpesumma och betalning av den .....	7
3.1	Köpesumma och fastställande av den .....	7
4	Verkställighet av köpet .....	7
4.1	Tid och plats .....	7
4.2	Åtgärder i samband med verkställandet av köpet .....	7
	4.2.1 Köparens åtgärder .....	7
	4.2.2 Säljarens åtgärder .....	7
5	Säljarens Försäkringar .....	8
5.1	Allmänt .....	8
5.2	Säljaren .....	8
5.3	Fastighet .....	8
5.4	Miljö .....	9
5.5	Hysesavtal .....	9
5.6	Avtal .....	9
5.7	Entreprenadavtal .....	10
5.8	Personal .....	10
5.9	Försäkringar .....	10
5.10	Skatter .....	10
5.11	Rättegångar, myndigheter och iakttagande av lagarna .....	11
5.12	Givna uppgifter .....	11
6	Ersättningsskyldighet och ansvarsbegränsningar .....	11
6.1	Ersättningsskyldighet .....	11
6.2	Säljarens ansvarsbegränsningar .....	11
7	Allokering av Inkomster och Kostnader .....	12
8	Förbindelser .....	12
8.1	Säljarens ansvar för kostnaderna .....	12
8.2	Övriga särskilda förbindelser .....	13
8.3	Överlåtelseskatt, köpvittnes arvode och lagfartskostnader .....	14
8.4	Mervärdesskatt .....	14
8.5	Sekretess .....	14
9	Övriga villkor .....	14
9.1	Meddelanden .....	14
9.2	Bilagor .....	15

9.3	Avtalshelhet.....	15
9.4	Tolkning .....	15
9.5	Partiell ogiltighet .....	15
9.6	Ändringar och avstående från rättigheter .....	15
9.7	Dataskydd .....	16
9.8	Överföring av köpebrevet .....	16
9.9	Tillämplig lag .....	16
9.10	Skiljeförfarande .....	16
9.11	Avtalsexemplar .....	16

## **Bilagor**

<b>Bilaga (A)</b>	Karta över det outbrutna området och skriftlig förklaring av gränserna
<b>Bilaga (B)</b>	Hysesavtal och bekräftelse som gäller mottagning av hyresobjektet
<b>Bilaga 1.7</b>	Anslutningsavtal
<b>Bilaga 1.8</b>	Överlåtet Material
<b>Bilaga 1.18</b>	Avtal som Överförs
<b>Bilaga 1.20</b>	Entreprenadavtal
<b>Bilaga 2.2</b>	Lös egendom
<b>Bilaga 4.2.2(c)</b>	Utredning enligt mervärdesskattelagen 209 k och l §
<b>Bilaga 5.3.1</b>	Lagfartsbevis
<b>Bilaga 5.3.2</b>	Gravationsbevis
<b>Bilaga 5.3.4(i)</b>	Fastighetsregisterutdrag
<b>Bilaga 5.3.3(ii)</b>	Utkast till servitutsavtal
<b>Bilaga 8.1.1(c)</b>	Förteckning över användarens önskemål om ändrings- och tilläggsarbeten (innefattande en förteckning över ändrings- och tilläggsarbeten som Säljaren har förbundits sig att utföra och en förteckning över övriga ändrings- och tilläggsarbeten som Hyresgästen har önskat)

Detta köpebrev ("**Köpebrevet**") har undertecknats [datum] mellan följande parter:

- (1) **KYRKSLÄTTS KOMMUN**, (FO-nummer 0203107-0), "**Säljaren**"); och
- (2) **KIINTEISTÖ OY KIRKKONUMMEN JOKINIITTY**, (FO-nummer 3297901-4), "**Köparen**".

Säljaren och Köparen nedan tillsammans "Parterna" och båda separat "**Parten**".

## **BAKGRUND OCH SYFTE**

- (A) Säljaren är den i lagfarts- och inteckningsregistret registrerade ägare till de på adressen Åängsvägen 2, 02400 Kyrkslätt belägna (i) fastighet 257-418-1-259 och (ii) det oregistrerade outbrutna området av fastighet 257-418-1-258, som närmare definieras i **bilaga (A)**, och äger de på fastigheten och det oregistrerade outbrutna området belägna byggnaderna och konstruktionerna med beståndsdelar och utrustning samt anslutningar (tillsammans "**Fastigheten**").
- (B) Säljarens och Köparens enda aktieägare LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistö Suomi Ky (FO-nummer 3102189-1) ("**Aktieägaren**") undertecknade i samband med verkställandet av detta Köpebrev hyresavtalet, som ingår som **bilaga (B)** och med vilket Aktieägaren hyr ut Fastigheten till Säljaren med ett långvarigt hyresavtal ("**Hyresavtalet**").
- (C) Säljaren vill sälja Fastigheten till Köparen, och Köparen vill köpa Fastigheten av Säljaren enligt villkoren i detta Köpebrev.

Parterna avtalar därmed om **följande**:

### **1 Definitioner**

I detta Köpebrev, om inget annat specifikt konstateras eller framgår av sammanhanget, (i) har följande begrepp som börjar med stor bokstav följande betydelser, (ii) orden i singular inkluderar även pluralformen och vice versa, (iii) hänvisningarna till bilagor, punkter och underpunkter är hänvisningar till detta Köpebrevs bilagor, punkter och underpunkter, (iv) uttrycken "inklusive" och "innefattande" anses följa uttrycket "utan att begränsas" och (v) hänvisning till vilket avtal, vilken handling eller vilken lag som helst är alltid en hänvisning till versionen med de ändringar och kompletteringar som gäller vid respektive tidpunkt.

- 1.1 Med "**Underskriftsdatumet**" avses detta Köpebrevs underskriftsdatum.
- 1.2 Med "**Mervärdesskattelagen**" avses mervärdesskattelagen (1501/1993, med ändringar).
- 1.3 "**Köpesumman**" har definierats i punkt 3.1.
- 1.4 Med "**Köpebrevet**" avses detta köpebrev med bilagor.
- 1.5 "**Fastigheten**" har definierats i punkten Bakgrund och syfte (A).
- 1.6 "**Kostnaderna**" har definierats i punkt 7.1.
- 1.7 Med "**Anslutningsavtalen**" avses de vatten-, avlopps-, el-, uppvärmnings-, nerkylnings- och datakommunikations- och andra motsvarande anslutningsavtal som tjänar Fastigheten och som framgår av **bilaga 1.7**
- 1.8 Med "**Överlåtet Material**" avses det material som uppräknas i **bilaga 1.8** och de frågor som Köparen ställt i samband med due diligence-granskningen och Säljarens svar på frågorna.
- 1.9 "**Säljaren**" har definierats i punkt (1).

- 1.10 Med "**Säljarens Kännedom**" avses Anna-Kaisa Kauppinens faktiska kännedom samt den kännedom som hon borde ha haft efter att ha agerat omsorgsfullt.
- 1.11 "**Säljarens Försäkringar**" har definierats i punkt 5.1.
- 1.12 "**Aktieägaren**" har definierats i punkt (B).
- 1.13 Med "**Väsentliga Försäkringar**" avses de av Säljarens Försäkringar, som avses i punkterna 5.2, 5.3.1-5.3.4, 5.3.7, 5.4, 5.5, 5.6.2, 5.7.1 och 5.10.
- 1.14 "**Parten**" har definierats efter punkt (2).
- 1.15 "**Köparen**" har definierats i punkt (2).
- 1.16 Med "**Bankdag**" avses en dag (utom lördag och söndag) då bankerna allmänt är öppna i Finland.
- 1.17 Med "**Gravation**" avses inteckning (inklusive företagsinteckning), dispositionsrätt, särskild rätt, pant, äganderättsförbehåll eller vilken annan säkerhetsrätt som helst som utgör säkerhet för vilken persons som helst skyldighet, eller en tredje parts förköpsrätt, lösningsrätt, optionsrätt eller annan dylik rätt.
- 1.18 Med "**Avtalen som Överförs**" avses de avtal som framgår av **bilaga 1.18**.
- 1.19 "**Inkomsterna**" har definierats i punkt 7.1.
- 1.20 Med "**Entreprenadavtalen**" avses de entreprenadavtal och planeringsavtal som räknas upp i **bilaga 1.20**.
- 1.21 "**Verkställandet**" har definierats i punkt 4.1.
- 1.22 "**Verkställighetsdatumet**" har definierats i punkt 4.1.
- 1.23 Med "**Skador**" avses vilket slags omedelbar skada, materiell förlust, brist, kostnad, utgift, ekonomisk förlust eller ansvar som helst inklusive skäligen rätttegångskostnader samt advokat- och utredningskostnader. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att förlust av hyresinkomst i alla situationer anses som omedelbar skada.
- 1.24 Med "**Skatterna**" avses alla inkomst-, mervärdes-, överlåtelse-, fastighets- och andra skatter inklusive avgifter av skattenatur och innefattande skatteökningar och -höjningar samt räntor.
- 1.25 "**Hyresavtalet**" har definierats i punkt (B).

## **2 Handel**

### **2.1 Försäljning och köp av fastigheten, anslutningsavtal och övriga avtal**

- 2.1.1 Säljaren säljer och Köparen köper Fastigheten enligt villkoren i detta Köpebrev på Verkställighetsdatumet.
- 2.1.2 Äganderätten och riskansvaret för Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen på Verkställighetsdatumet efter att detta Köpebrev har undertecknats, köpvittnet har bestyrkt detta Köpebrev och Köparen har betalat Köpesumman. Parterna bekräftar med underskrifter på detta Köpebrev att alla de åtgärder som räknas upp i punkt 4.2 har slutförts.
- 2.1.3 Alla Anslutningsavtal som hör ihop med Fastigheten övergår från Säljaren till Köparen i samband med överföringen av äganderätten till Fastigheten.
- 2.1.4 I samband med undertecknandet av Köpebrevet hyr Köparen ut Fastigheten till Säljaren på villkoren enligt **bilaga (B)**. Ställningen som hyresgäst enligt hyresavtalet övergår till Västra Nylands välfärdsområde 1.1.2023.

2.1.5 Parterna kommer överens om att Säljaren trots överföringen av den äganderätt och det riskansvar som nämns i 2.1.2 svarar för underhållet och skötseln av Fastigheten ända till 31.3.2023 enligt god fastighetsskötselssed, varefter Köparen övertar ansvaret för underhållet och skötseln av Fastigheten i sin helhet. Säljaren har rätt att i efterskott fakturera Köparen de faktiska kostnaderna mot skriftlig specifikation.

2.1.6 I fråga om de Avtal som Överförs kommer Parterna överens om att Säljaren på Köparens bekostnad håller Avtalen som Överförs i kraft ända till 31.3.2023, varefter Säljaren har rätt att säga upp Avtalen som Överförs. I fråga om Avtalen som Överförs förbinder sig Säljaren dessutom enligt sin bästa förmåga att hjälpa med överföringen av Avtalen som Överförs från Säljaren till Köparen.

## 2.2 Övrig lös egendom

Inget separat avtal om överföring av lös egendom har ingåtts mellan Parterna, och Köpesumman betalas inte ens för en del av den lösa egendomen. Den befintliga centrala lösa egendom som finns på Fastigheten och som förblir i Säljarens ägo framgår dock för klarhetens skull av **bilaga 2.2**.

## 3 Köpesumma och betalning av den

### 3.1 Köpesumma och fastställande av den

3.1.1 Den köpesumma som ska betalas för Fastigheten ("Köpesumman") är sammanlagt sextiotre miljoner femhundra tusen (63.500.000,00) euro.

3.1.2 Köparen betalar Köpesumman på Verkställighetsdatumet på det konto som Säljaren uppgett.

## 4 Verkställighet av köpet

### 4.1 Tid och plats

Verkställandet enligt detta Köpebrev ("Verkställighet") skedde i Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy:s verksamhetslokaler på adressen Södra Esplanaden 20, Helsingfors på Underskriftsdatumet från och med kl. [tid] ("Verkställighetsdatumet").

### 4.2 Åtgärder i samband med verkställandet av köpet

Alla de åtgärder som krävs i samband med Verkställandet och som räknas upp i punkterna 4.2.1 och 4.2.2 nedan anses ha skett samtidigt, och Verkställandet anses inte ha skett förrän Parterna har vidtagit alla de åtgärder som räknas upp i punkterna 4.2.1 och 4.2.2 nedan.

#### 4.2.1 Köparens åtgärder

Det som Köparen gjorde i samband med Verkställandet på Verkställighetsdatumet var att:

- (a) betala Köpesumman till Säljaren enligt punkt 3.1.2;
- (b) se till att Aktieägaren tillsammans med Säljaren undertecknade Hyresavtalet, som ingår som **bilaga (B)**; och
- (c) tillställa Säljaren en kopia av beslutet eller protokollsutdraget, med vilket Köparens styrelse godkände köpslutet.

#### 4.2.2 Säljarens åtgärder

Det som Säljaren gjorde i samband med Verkställandet på Verkställighetsdatumet var att:

- (a) underteckna tillsammans med Aktieägaren Hyresavtalet, som ingår som **bilaga (B)**, och bekräftelsen som gäller mottagningen av hyresobjektet;

- (b) överföra Anslutningsavtalen till Köparen utan särskild ersättning;
- (c) tillställa Köparen en utredning enligt Mervärdesskattelagen 209 k och l § enligt modellen, som ingår som **bilaga 4.2.2(c)**; och
- (d) tillställa Köparen en kopia av det lagakraftvunna beslutet eller protokollsutdraget, med vilket Säljarens behöriga instans godkände köpslutet.

## 5 Säljarens Försäkringar

### 5.1 Allmänt

Köparen upphandlar Fastigheten, och Aktieägaren undertecknar Hyresavtalet och litar på de försäkringar som Säljaren gett i denna punkt 5 ("Säljarens Försäkringar"). Säljaren försäkrar Köparen om och ansvarar inför Köparen för att alla de uppgifter och omständigheter enligt punkt 5 nedan är faktiska, riktiga och fullständiga på Verkställighetsdatumet och att de inte är vilseledande.

### 5.2 Säljaren

5.2.1 Säljaren har befogenheter och behörighet att upprätta och verkställa detta Köpebrev, och Säljaren har fått alla de godkännanden och fullmakter som behövs för ingående av detta Köpebrev. Detta Köpebrev binder Säljaren och kan verkställas enligt sina villkor.

5.2.2 Undertecknandet av detta Köpebrev och vidtagandet av åtgärderna enligt det är inte i strid med beslut av Säljarens administrativa organ eller något annat organ. Verkställandet av köpet enligt detta Köpebrev från Säljarens sida förutsätter varken godkännande eller samtycke av någon myndighet som inte har gett sitt godkännande eller sitt samtycke.

### 5.3 Fastighet

5.3.1 Säljaren har full och obegränsad ägande- och besittningsrätt till Fastigheten med beståndsdelar och utrustning samt anslutningar. Lagfartsbeviset som gäller Fastigheten och som ingår som **bilaga 5.3.1** är riktigt, fullständigt och à jour. Köparen får på basis av detta Köpebrev full ägande- och besittningsrätt till Fastigheten med alla beståndsdelar och utrustning samt anslutningar.

5.3.2 Fastigheten belastas av inga andra Gravationer än de som framgår av **bilaga 5.3.2**. Gravationsavtalet är riktigt, fullständigt och à jour.

5.3.3 Inga andra tilläggs- eller ändringsarbeten än de som i **bilaga 8.1.1(c)** listats som sådant som är på Säljarens kostnadsansvar har avtalats med Fastighetens användare.

5.3.4 På Fastigheten gäller inga andra gravationer, dispositionsrättigheter eller samregleringar (inklusive hemliga servitut) än **(i)** de som framgår fastighetsregisterutdraget, som ingår som **bilaga 5.3.3**, utom Hyresavtalet samt **(ii)** de servitut och dispositionsrättigheter som framgår av de två servitutsavtalen som ingår som **bilaga 5.3.3** samt placeringstillstånd för el- data och andra kablar (Tillståndsbeteckning LP-257-2020-00414, datum 20.3.2020). Fastighetsregisterutdraget är riktigt, fullständigt och à jour. Inga myndighetsförfaranden eller ansökningar för inrättande av gravationer eller servitut med stöd av tvingande lag är anhängiga.

5.3.5 Byggnaderna, parkeringsplatserna och skyddsrummen på Fastigheten är byggda enligt byggloven och de byggtida byggbestämmelserna. Parkeringsplatserna och skyddsrummen uppfyller bestämmelserna i detaljplanen och byggloven. I anslutning till Fastigheten och byggnaderna på den finns de servitutsrättigheter som byggloven förutsätter, och de är vederbörligt registrerade.



- 5.3.6 Fastigheten och byggnaderna och konstruktionerna på den och den verksamhet som ska idkas i dem uppfyller alla de lagar, bestämmelser och planbestämmelser som gäller dem och de byggbestämmelser (inklusive de som gäller bilplatser) som gällde vid den tidpunkt då bygglovet beviljades, god byggnadssed samt bygglovet och övriga tillstånd. Säljaren har på Fastigheten utfört alla de periodiska kontroller, myndighetsgranskningar, brandinspektioner och andra granskningar som har kunnat utföras ända till Verkställighetsdatumet, och bristerna i dem har korrigerats på ett godkänt sätt inom de tidsfrister som förutsatts av dem eller korrigeringen av dem har avtalats med entreprenörerna enligt god byggnadssed. Mottagningssynerna och slutsynerna som gäller Fastigheten har ordnats så vitt det har varit möjligt, och bristerna i dem har korrigerats på ett godkänt sätt eller korrigeringen av dem har avtalats med entreprenörerna enligt god byggnadssed. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att Säljaren svarar för korrigeringen av fel och brister i Fastigheten samt utförandet av granskningar på Fastigheten enligt punkt 8.1.1 i detta Köpebrev.
- 5.3.7 Alla de beståndsdelar, den utrustning och de anslutningar som den nuvarande användningen av Fastigheten förutsätter (trots att den lösa egendomen enligt **bilaga 2.2** förblir i Säljarens ägo) övergår med affären enligt detta Köpebrev till Köparen.

#### **5.4 Miljö**

- 5.4.1 Säljaren har alla de miljötillstånd som användningen enligt Hyresavtalet eventuellt förutsätter. Säljaren har följt den tillämpliga miljölagstiftningen och miljötillstånden.
- 5.4.2 Säljaren har gett alla de tillgängliga uppgifterna om den verksamhet som idkas på Fastigheten samt de avfall eller de ämnen som kan orsaka eller har orsakat förorening av jordmånen eller grundvattnet samt undersökningar eller rengöringsåtgärder som eventuellt utförts på Fastigheten.
- 5.4.3 I byggnaderna på Fastigheten finns inga skadeämnen. I byggnaderna på Fastigheten förekommer inga konstaterade eller hotande inomhusluftsproblem.
- 5.4.4 Fastighetens jordmån är inte förorenad, Fastighetens grundvatten är inte förorenat och varken jordmånen eller grundvattnet förutsätter några rengöringsåtgärder i den nuvarande användningen.

#### **5.5 Hyresavtal**

- 5.5.1 Hyresavtalet och de hyresavtal som nämns i punkt 5.6.1 omfattar alla de hyresavtal som gäller Fastigheten.
- 5.5.2 Hyresavtalet binder Säljaren och kan verkställas enligt sina villkor.
- 5.5.3 Undertecknandet av Hyresavtalet och vidtagandet av åtgärderna enligt det är inte i strid med beslut av Säljarens administrativa organ eller något annat organ. Undertecknande av Hyresavtalet från Säljarens sida förutsätter varken godkännande eller samtycke av någon myndighet som inte har gett sitt godkännande eller sitt samtycke.

#### **5.6 Avtal**

- 5.6.1 Till fastigheten hänför sig inga andra ikraftvarande avtal eller förbindelser än Avtal som Överförs, Anslutningsavtal och Hyresavtal. För tydlighetens skull konstaterar parterna att Säljaren förhandlar med två utomstående instanser om ingående av andrahandsavtal om Fastighetens laboratorie-, röntgen- och restauranglokaler. Till Avtalen som Överförs eller Anslutningsavtalen hänför sig inga muntliga avtal eller förbindelser. Säljaren har betalat alla anslutnings-, bruks- och övriga avgifter som hänför sig till Avtal som Överförs och Anslutningsavtal. Säljaren har inte gett eller mottagit meddelanden om brott mot, uppsägning av eller annat upphörande av Avtal som Överförs eller Anslutningsavtal.

- 5.6.2 I Anslutningsavtalen ingår alla anslutningsavtal som den nuvarande användningen av Fastigheten förutsätter.
- 5.6.3 I Säljarens besittning är de väsentliga handlingarna gällande Fastigheten, Avtal som Överförs och Anslutningsavtal, som behövs inom ramen för normal fastighetsförvaltning och som Säljaren överlåter till Köparen utan dröjsmål efter Verkställandet.

## 5.7 Entreprenadavtal

- 5.7.1 Alla Entreprenadavtalen är giltiga, ikraftvarande och verkställbara gentemot entreprenörerna. Alla byggförpliktelser gällande Fastigheten i förhållande till myndigheterna har uppfyllts. Alla villkor i Entreprenadavtalen som gäller Fastigheten, om vilka Säljaren har avtal med entreprenörerna, framgår ur Entreprenadavtalen.
- 5.7.2 Säljaren har uppfyllt sina bindande skyldigheter som hänför sig till Entreprenadavtalen och övriga förbindelser på ett ändamålsenligt sätt och i rätt tid och har inte brutit deras villkor. Entreprenörerna har uppfyllt sina bindande skyldigheter som hänför sig till Entreprenadavtalen och övriga förbindelser på ett ändamålsenligt sätt och i rätt tid och har inte brutit deras villkor. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att Säljaren i enlighet med punkt 8.1.1 på Verkställighetsdatumet ersätter de eventuella okorrigerade bristerna och felen som hänför sig till Entreprenadavtalen. Säljaren har inte av entreprenörerna erhållit fordringar som hänför sig till Entreprenadavtalen och Säljaren känner inte till att sådana skulle vara att vänta.

## 5.8 Personal

I och med Fastighetsköpet överförs ingen personal eller ansvar som gäller personalen till Köparen.

## 5.9 Försäkringar

Fastigheten har av Säljaren försäkrats med fullvärdesförsäkring. Alla försäkringspremier och övriga avgifter som hänför sig till Fastighetens försäkringsavtal och som gäller tidsperioden fram till Verkställighetsdatumet (inklusive Verkställighetsdatumet), har betalats vederbörligen då de förfallit till betalning. Försäkringen ersätter skador som gäller försäkringsfall som redan inträffat. Säljaren har inte gjort eller låtit bli att göra något som skulle kunna leda till att försäkringen antingen kan anses vara ogiltig eller försäkringsgivaren kunde vägra att betala ersättning helt eller delvis.

## 5.10 Skatter

- 5.10.1 Försäljaren har vederbörligen betalat alla Skatter som gäller Fastigheten till skattemyndigheterna och lämnat alla vederbörliga skattedeklarationer i rätt tid inklusive momsdeklarationerna. Köparen kan inte bli ansvarig för kvarskatt, skatterättelser eller skattehöjningar som påförts Säljaren eller Köparen som Fastighetens ägare eller innehavare, eller övriga påföljder av dröjsmål som hänför sig till Säljarens besittningstid.
- 5.10.2 Någon skattegranskning är inte anhängig hos Säljaren som Fastighetens ägare eller innehavare, och Säljaren har inte kännedom om att skattegranskningar kommer att utföras hos Säljaren som Fastighetens ägare eller innehavare.
- 5.10.3 Den **bifogade** momsutredningen **4.2.2(c)** enligt 209 k och 209 l § i mervärdesskattelagen, som tillställts Köparen i samband med Verkställandet av Köpet, innefattar de med Skatteförvaltningens anvisningar förenliga och korrekta uppgifterna om fastighetsinvesteringarna som utförts på Fastigheten, och det saknas inga uppgifter om någon sådan investering till vilken det anknutna granskningsansvaret skulle överföras till Köparen.

## **5.11 Rättegångar, myndigheter och iakttagande av lagarna**

- 5.11.1 Säljaren är inte på Verkställighetsdatumet delaktig i någon rättegång, något skiljeförfarande, någon förvaltningsprocess eller annat motsvarande förfarande som gäller Fastigheten, och Säljaren har inte kännedom om anhängiggörande av något sådant förfarande eller hot om framställning av krav eller grund för anhängiggörande av dylikt. För tydlighetens skull konstateras att Säljaren och entreprenören har gjort upp en förteckning över oreparerade fel och brister som entreprenören inte ännu slutfört, men som Säljaren ansvarar för enligt punkt 8.1.
- 5.11.2 Säljaren (för Fastighetens del) bryter inte på Verkställighetsdatumet mot tvingande lagar, förordningar, myndighetsbestämmelser, stadgar, direktiv eller förpliktande beslut av domstol eller myndighet, och Säljaren har inte fått meddelande om sådant.
- 5.11.3 Säljaren har iakttagit alla tillämpliga rättsliga och lagstadgade krav enligt Finlands lagar gällande alla lagar mot korruption, penningtvätt och mutning.

## **5.12 Givna uppgifter**

Det Överlåtna Materialet innehåller alla handlingar och all sådan information som kan ha större betydelse än ringa för Köparen. Informationen i fråga är aktuell, täckande och korrekt, och är inte vilseledande. Ingen information, som man kan anta ha betydelse för ingåendet av Köpet eller villkoren i Köpebrevet, har hemlighållits från Köparen eller inte tillställts Köparen oberoende om informationen i fråga uttryckligen begärts av Köparen eller inte. Det Överlåtna Materialet ger en aktuell och verklighetsmotsvarande bild med rätt innehåll av Fastigheten och Entreprenadavtalen utan behov av att kombinera olika uppgifter.

## **6 Ersättningsskyldighet och ansvarsbegränsningar**

### **6.1 Ersättningsskyldighet**

Säljaren förbinder sig till att ersätta all Skada som orsakas Köparen eller Aktieägaren av att Säljaren bryter ett villkor i detta Köpebrev.

### **6.2 Säljarens ansvarsbegränsningar**

- 6.2.1 Säljarens ansvar att ersätta Köparen och/eller Aktieägaren för Skada som baserar sig på brott mot Säljarens Ansvar eller deras oriktighet begränsas enligt följande:
- (a) Säljarens ansvar har begränsats till 10 % av Köpesumman.
  - (b) Rätt till ersättning finns inte om inte de sammanräknade Skadorna är minst 100 000,00 euro. Om den sammanräknade Skademängden överskrider den ovan nämnda mängden, svarar Säljaren för Skadorna även till de delar som underskrider mängden i fråga.
  - (c) Vid räknandet av de sammanlagda Skadorna beaktas inte en enskild Skada vars värde är mindre än 20 000,00 euro. Med en enskild skada avses all skada, brist, utgift, kostnad och ansvar som föranleds av samma omständighet. Eventuella enskilda Skador som hänför sig till samma grunder (serieskada) anses dock vara en Skada och deras antal sammanräknas då gränserna ovan räknas.
  - (d) Säljaren är inte ansvarig för Skadan till den del som:
    - (i) Skadan faktiskt och slutligt minskat skatten som Köparen ska betala;
    - (ii) Köparen har faktiskt och slutligt fått ersättning för Skadan med stöd av försäkring eller Entreprenadavtalet;

- (iii) Skadan beror enbart på lagstiftning som trätt i kraft efter Underteckningsdatumet och Säljaren har inte på Underteckningsdatumet känt till denna revidering av lagstiftningen; eller
- (e) Säljarens krav som baserar sig på Försäkringarna ska göras inom 24 månader från Verkställighetsdatumet med hot om att rätten att framställa krav annars förloras, med undantag av krav som gäller Skatter, som för varje Skadas del kan göras inom tre (3) månader från delgivningen av Skatteförvaltningens beslut om kvarskatt eller annan skatt. Köparen ska till Säljaren framställa krav senast inom tre (3) månader från att entreprenören har bestridit Köparens skriftliga yrkande.

6.2.2 Begränsningarna ovan begränsar inte rätten till ersättning för Skada vars belopp preciseras senare förutsatt att meddelandet om Skadan delgetts Säljaren inom tidsramen i punkt **6.2.1(e)**.

6.2.3 Inga ansvarsbegränsningar enligt detta Köpebrev tillämpas om Säljarens agerande varit uppsåtligt eller grovt oaktsamt eller om Skadan orsakas av brott mot de Väsentliga Försäkringarna.

## 7 Allokering av Inkomster och Kostnader

7.1 Om inte Parterna avtalat om något annat, delas alla utgifter, Skatter och övriga kostnader ("**Kostnaderna**") som hänför sig till Fastigheten, Avtal som Överförs, Anslutningsavtal och Entreprenadavtal och hyror och övriga inkomster och fordringar ("**Inkomsterna**") som hänför sig till Fastigheten, Avtal som Överförs, Anslutningsavtal och Entreprenadavtal mellan Säljaren och Köparen enligt följande:

- (a) Försäljaren får till godo i sin helhet Inkomsterna som uppstått eller influtit på Verkställighetsdatumet eller före det, oberoende om när en sådan betalning som gäller Inkomsterna mottagits, och Försäljaren ansvarar för Kostnaderna som gäller Verkställighetsdatumet eller tiden före det; och
- (b) Köparen ansvarar för Kostnaderna som gäller tiden efter Verkställighetsdatumet, och får till godo Inkomsterna som uppstått eller influtit efter Verkställighetsdatumet.

7.2 Oberoende av det ovan nämnda svarar Säljaren dock för alla Kostnader som hänför sig till Entreprenadavtalen, även om de skulle gälla tiden efter Verkställighetsdatumet. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att som Kostnader som nämns ovan som gäller Entreprenadavtal inte räknas garantitidens övervakningskostnader. Parten redovisar utan dröjsmål för den andra Parten Inkomsten som mottagits felaktigt, och betalar Utgifterna som tillhör den. Vilken betalning som helst enligt punkt 7 anses ha förfallit fjorton (14) dagar från att Parten fått ett skriftligt meddelande av den andra Parten.

## 8 Förbindelser

### 8.1 Säljarens ansvar för kostnaderna

8.1.1 Säljaren förbinder sig att på sin bekostnad ansvara för att:

- (a) Fastighetens alla byggarbeten enligt Entreprenadavtalen har utförts eller utförts helt färdiga utan dröjsmål efter Verkställighetsdatumet enligt god byggnadssed och byggbestämmelserna, och att alla verksamhetstest och övriga inspektioner (inklusive myndighetsinspektioner och -syner) har utförts eller utförs utan dröjsmål på ett godkänt sätt efter Verkställighetsdatumet;

- (b) felen och bristerna som upptäcks i Entreprenadavtalens mottagningssyner och deras eftersyner, i Hyresavtalets mottagningssyn och i andra eventuella inspektioner (inklusive myndighetsinspektioner och -syner) har korrigerats eller korrigeras utan dröjsmål efter Verkställighetsdatumet enligt byggbestämmelserna och god byggnadssed;
- (c) alla ändringar i Fastigheten, som i **bilagan 8.1.1(c)** listats som sådant som är på Säljarens ansvar, utförs utan dröjsmål.
- (d) alla beställarens skyldigheter enligt Entreprenadavtalen (inklusive alla beställarens betalningsskyldigheter) har uppfyllts eller kommer att bli uppfyllda utan onödigt dröjsmål efter Verkställighetsdatumet;
- (e) för fastigheten uppgörs utan dröjsmål en räddningsplan enligt räddningslagen (391/2011, med revideringar).
- (f) En servicebok för fastigheten görs upp och tillställs Köparen utan dröjsmål efter Verkställighetsdatumet.

## 8.2 Övriga särskilda förbindelser

- 8.2.1 Säljaren har innan detta Köpebrev undertecknas skaffat eller försöker så snart som möjligt efter Verkställighetsdatumet skaffa skriftliga samtycken i en av Köparen i förväg accepterad form av entreprenörerna enligt Entreprenadavtalen till överföring av Entreprenadavtalen till Köparen. Försäljaren har dessutom före undertecknandet av detta Köpebrev skaffat eller strävar efter att så snart som möjligt efter Verkställighetsdatumet av de som gett garantitidens säkerheter och separata garantier skaffa skriftliga samtycken i en sådan form som i förväg godkänts av Köparen till överföring av säkerheter och garantier till Köparen; eller om garantier och säkerheter ställs först efter Verkställighetsdatumet, förbinder sig Säljaren att se till att garantierna och säkerheterna ges direkt i Köparens namn. Om Säljaren fått de ovan nämnda samtyckena av entreprenörerna och de som gett garantitidens säkerheter och separata garantier enligt Entreprenadavtalen före Verkställighetsdatumet, överför Säljaren Entreprenadavtalen och garantitidens säkerheter och separata garantier till Köparen på Verkställighetsdatumet. Till den del man inte får entreprenörernas samtycke till överföring av Entreprenadavtalen eller garantitidens säkerheter eller separata garantier, förbinder sig Säljaren att hålla Entreprenadavtalen i kraft och utnyttja beställarens rättigheter enligt Entreprenadavtalet (till exempel beträffande entreprenadens garantitid och ansvaret efter garantitiden) på ett sätt som bestäms av Köparen och i den omfattning Köparen önskar på Köparens bekostnad. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att Säljaren överför de eventuella ersättningarna som i en sådan situation erlagts denna till fullt belopp till Köparen.
- 8.2.2 Säljaren förbinder sig att till Köparen överlåta alla protokoll över mottagning, ekonomisk slututredning, garanti- och eftersyn vederbörligt undertecknade samt allt annat material som gäller entreprenaden (inklusive alla planer och ritningar) sammanställda på ett ändamålsenligt sätt enligt sakhelhet och i en strukturerad form i samband med Verkställandet eller utan dröjsmål efter Verkställighetsdatumet.
- 8.2.3 Säljaren förbinder sig till och ansvarar för att av fastighet 257-418-1-258 styckas en tomt enligt **bilagan (A)** senast utan dröjsmål efter Verkställighetsdatumet. Dessutom förbinder sig Säljaren att svara för alla kostnader och utgifter som föranleds av styckningen av fastighet 257-418-1-258. Köparen förbinder sig till att utan dröjsmål ge Säljaren de befullmäktigande som behövs för styckningen.

8.2.4 Säljaren förbinder sig till att på sin bekostnad senast inom 30 dagar från Verkställighetsdatumet tillställa Köparen alla ursprungliga och elektroniska handlingar och uppgifter om Fastigheten (inklusive allt material om byggandet) sammanställt enligt sakhelhet och även i övrigt i en strukturerad form, eller om Säljaren inte på Verkställighetsdatumet har alla handlingar om Fastigheten i sin besittning, förbinder sig Säljaren att tillställa Köparen dessa handlingar utan dröjsmål genast då Säljaren får tillgång till dem. Säljaren förbinder sig ytterligare att enligt bästa förmåga bistå Köparen i besittningstagandet av objektet.

8.2.5 Parterna konstaterar för tydlighetens skull att information som Köparen haft om saken innan detta Köpebrev undertecknats eller Aktieägarens åtgärder på Verkställighetsdatumet eller därefter eller några ansvarsbegränsningar enligt detta Köpebrev inte påverkar Säljarens ansvar enligt denna punkt 8.2.

### **8.3 Överlåtelseskatt, köpvittnes arvode och lagfartskostnader**

8.3.1 Köparen betalar överlåtelseskatterna som orsakas av detta Köpebrev och överföringen av Fastigheten till Köparen.

8.3.2 Köparen betalar köpvittnets arvode för Fastighetsköpet och kostnaderna för ansökan om lagfart för Fastigheten. Säljaren tillställer utan dröjsmål efter Verkställighetsdatumet de eventuella handlingarna som ansökan om lagfart kräver.

### **8.4 Mervärdesskatt**

Säljaren har gjort fastighetsinvesteringar som avses i 119 § i Mervärdesskattelagen, för vilkas del rättigheten och skyldigheten att justera avdrag av mervärdesskatten som ingår i anskaffningen av fastighetsinvesteringen övergår från Säljaren till Köparen. Säljaren ger en utredning som avses i 209 k och l § i mervärdesskattelagen om fastighetsinvesteringarna enligt punkten **4.2.2(c)**.

### **8.5 Sekretess**

Parterna konstaterar för tydlighetens skull att innehållet med bilagor i detta Köpebrev inte är sekretessbelagt.

## **9 Övriga villkor**

### **9.1 Meddelanden**

9.1.1 Alla meddelanden, krav och övriga delgivningar som gäller eller hänför sig till Köpebrevet ska göras skriftligt på finska och sändas via budtjänst eller per e-post till den behöriga Parten på adressen nedan eller till en annan sådan adress som meddelats enligt punkt **9.1**.

9.1.2 Meddelanden och övrig delgivning anses ha mottagits av den behöriga Parten den tredje (3:e) bankdagen från och med försändelsedagen om de sänds via budservice, eller (ii) försändelsedagen, om de sänds per e-post, förutsatt att det inte inkommit meddelande om att sändningen misslyckats.

#### **Ifall till Säljaren:**

adress: PB 20, 02401 Kyrkslätt  
för kännedom: Tarmo Aarnio  
e-post: kirjaamo@kirkkonummi.fi

och som kopia

Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO Oy

adress: Södra Esplanaden 22 A, 00130 Helsingfors  
för kännedom: AA Kimmo Tenhoviirta  
e-post: kimmo.tenhoviirta@lrhto.fi

### **Ifall till Köparen:**

adress: Norrskensgränden 1, 02010 LokalTapiola  
för kännedom: Lasse Westberg och Mirjam Kallio  
e-post: lasse.westberg@lahitapiola.fi och mirjam.kallio@lahitapiola.fi

och som kopia

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy  
adress: Södra Esplanaden 20, 00130 Helsingfors  
e-post: matti.lajunen@hannessnellman.com

eller till annan adress som Parten senare skriftligt meddelat den andra Parten.

## **9.2 Bilagor**

Alla bilagor, som det hänvisats till i detta Köpebrev, ingår i detta Köpebrev och utgör en del av det. Om det finns motstridigheter mellan avtalstexten i detta Köpebrev och bilagorna tillämpas avtalstexten i detta Köpebrev.

## **9.3 Avtalshelhet**

Detta Köpebrev omfattar samförståndet och avtalet som gäller Fastighetsköpet mellan Parterna i sin helhet och ersätter alla tidigare avtal, samförstånd och förhandlingar gällande ärendet, om inte annat särskilt nämns i detta Köpebrev. Ingendera Parten är ansvarig gentemot den andra Parten eller en tredje part på grundval av löfte, garanti, försäkring, villkor, förordnande eller praxis som hänför sig till köpet av Fastigheten, om det inte särskilt nämns i detta Köpebrev.

## **9.4 Tolkning**

- 9.4.1 Att Parten har gjort upp eller deltagit i utarbetandet av detta Köpebrev eller dess villkor påverkar inte tolkningen av detta Köpebrev till Parten i frågas nackdel, utan Parterna anses ha gjort upp Köpebrevet tillsammans.
- 9.4.2 Köpebrevets rubriker och innehållsförteckning är avsedda endast för att underlätta följandet av Köpebrevet, och de har ingen inverkan på innehållet i eller tolkningen av Köpebrevets bestämmelser.

## **9.5 Partiell ogiltighet**

Ifall ett eller flera villkor i Köpebrevet är ogiltigt eller inte kan verkställas, är Köpebrevet fortsättningsvis till övriga delar giltigt och bindande för Parterna. Utan begränsning av ovanstående, strävar Parterna i uppriktigt avseende till att förhandla för att ersätta ett villkor som anses vara ogiltigt eller overkställbart med en bestämmelse som ligger närmare det ursprungliga villkorets syfte och andan i detta Köpebrev.

## **9.6 Ändringar och avstående från rättigheter**

- 9.6.1 Om inte annat bestäms, förblir alla ouppfyllda skyldigheter enligt detta Köpebrev i kraft trots att köpet verkställts.
- 9.6.2 Med undantag av punkt 6.2.1(e), innebär Partens beslut att låta bli att utnyttja en rättighet eller rättsmedel enligt detta Köpebrev eller en fördröjning av utnyttjandet av dem inte avstående från

rättigheten i fråga, och inget utnyttjande av enskild eller partiell rättighet eller enskilt eller partiellt rättsmedel förhindrar att rättigheten eller rättsmedlet eller annan rättighet eller annat rättsmedel utnyttjas senare.

9.6.3 Avtalsbrott eller avstående från rättigheter som hänför sig till försummelse av villkoren i detta Köpebrev anses inte innebära avstående från rättigheten i fråga i samband med senare brott eller försummelser, och detta påverkar inte de övriga villkoren i detta Köpebrev.

9.6.4 Alla ändringar i detta Köpebrev eller avstående från rättigheter enligt detta Köpebrev ska göras skriftligt, och de kräver båda Parternas underskrifter, eller vid avstående från rättigheter underskrift av den Parten som avstår från rättigheten.

## 9.7 **Dataskydd**

Köparen och bolagen i dess närkrets behandlar som personuppgiftsansvarig personuppgifter i enlighet med dataskyddslagstiftningen och ombesörjer i sin verksamhet att integritetsskyddet och finansbranschens sekretesskyldighet förverkligas. Köparen och bolagen i dess närkrets behandlar personuppgifter bland annat för identifiering och specificering av motparter och för riskhantering och rapportering till behöriga myndigheter. Motpartens uppgifter om kundkontroll och andra personuppgifter kan användas till att förhindra, avslöja och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism och för att inleda undersökning av penningtvätt, finansiering av terrorism och det brott genom vilket de tillgångar eller den vinning av brott har erhållits som är föremål för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Uppgifterna kan också användas exempelvis för att uppfylla andra myndighetskrav. I Köparens och bolagens i dess närmaste krets dataskyddsbeskrivningar berättas närmare om behandlingen av personuppgifter.

## 9.8 **Överföring av köpebrevet**

Detta Köpebrev och rättigheterna och skyldigheterna som nämns här är bindande endast gentemot Parterna, och de kan inte överföras till tredje parter eller att gälla tredje parter. Köparen har emellertid rätt att överföra sina fordringar enligt detta Köpebrev från Säljaren till Köparens finansjär.

## 9.9 **Tillämplig lag**

På detta Köpebrev och tolkningen av det tillämpas Finlands lag med undantag av stadgar som gäller lagval.

## 9.10 **Skiljeförfarande**

Twistemål till följd av detta Köpebrev avgörs slutgiltigt med skiljeförfarande enligt Centralhandelskammarens bestämmelser om skiljeförfarande. Skiljeförfarandets plats är Helsingfors och språket vid skiljeförfarandet är finska. Skiljedomstolen har tre medlemmar.

## 9.11 **Avtalsexemplar**

Detta Köpebrev har uppgjorts i tre (3) likalydande exemplar, ett (1) för Säljaren, ett (1) för Köparen och ett (1) för köpvittnet.

---

*(Underskrifter på följande sida)*



Helsingfors, [Datum]

**KYRKSLÄTTS KOMMUN**

---

**KIINTEISTÖ OY KIRKKONUMMEN JOKINIITTY**

---

Mia Vuorinen  
Befullmäktigad

---

Lasse Westberg  
Befullmäktigad

**BESTYRKANDE AV KÖP**

I egenskap av köpvittne intygar jag att [Namn] som representant för Säljaren och Mia Vuorinen och Lasse Westberg som representant för Köparen har undertecknat detta Köpebrev och att de har varit samtidigt närvarande vid bestyrkandet av överlåtelsen. Jag har kontrollerat undertecknarnas identitet och konstaterat att Köpebrevet har uppgjorts på det sätt som stadgas i 2 kapitlet 1 § i jordabalken.

Helsingfors [Datum]

---

[Namn]

Köpvittne, köpvittnets beteckning: