

## Fastighetsaffär av välfärdscentralen (fge)

Kommunstyrelsen 17.10.2022 § 332  
1344/00.04.01/2021

Beredare

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen,  
kommunjurist Hannu Sorvari, kommundirektör Tarmo Aarnio,  
ekonomidirektör Esa Lindell, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Kommunfullmäktige föreslås att kommunen säljer välfärdscentralens fastighet med tillhörande tomt för bilplatser för en köpesumma på 63,5 miljoner euro. Köparen är i första hand ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som till 100 % ägs av fonden LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky. I andra hand kan köparen vara någon annan instans som hör till LokalTapiola-gruppen. Samtidigt hyr kommunen verksamhetslokalerna för sitt bruk med ett långvarigt, tjugoårigt hyresavtal. Hyresavtalet övergår till Västra Nylands välfärdsområde 1.1.2023.

### Tidigare beslut:

Kommunstyrelsen beslutade 13.6.2022 § 213 på basis av indikativa anbud inleda förhandlingar om försäljningen av välfärdscentralen med LokalTapiola, i första hand i LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:s räkning, och 27.6.2022 § 29 ingå ett intentionsavtal om fastighetsaffären med LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky. Det centrala syftet med intentionsavtalet var att parterna förhandlar med avsikten att komma överens om fastighetsaffären. I intentionsavtalet förhandlades den målinriktade tidtabellen för förhandlingarna och köpet, och kommunen förband sig att inte förhandla om affären med andra instanser.

### Framskridande av affärsförhandlingarna

Under förhandlingarna har köparen gjort en due diligence-bedömning av köpobjektet, det vill säga kontrollerat och bedömt de tekniska, juridiska och skattetekniska uppgifterna om fastigheten, dess egenskaper och dokumenten om den samt bedömt konsekvenserna av och riskerna med dessa. På basis av due diligence-processen och förhandlingarna med Västra Nylands välfärdsområde har parterna förhandlat ett förslag om villkoren för köpet och hyresavtalet.

Under sommaren och hösten 2022 har situationen på investerings- och finansieringsmarknaden har betydligt förändrats, vilket har beaktats vid förhandlingarna. Referensräntenivåerna har stigit, och priset på finansieringen (marginalen) har också klart blivit dyrare, vilket har lett till ökning av kostnaderna för lånefinansiering. Ökningen av finansieringskostnaderna leder på marknaden allmänt till minskning av avkastningsnivåerna genom både ökade kostnader, ökande avkastningskrav och värdeminskning av investeringar.

Köpet förutsätter ett beslut av fondens beslutsorgan från köparens sida. Det är möjligt att det ännu sker kraftiga förändringar på finansieringsmarknaden innan köpet verkställs, vilket kan påverka genomförandet av köpet. Därför är förslaget att LokalTapiola vid behov kan till köpare anvisa en annan instans eller andra instanser som hör till LokalTapiola-gruppen i stället för LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi

Ky, en fond, ett aktiebolag eller ett kommanditbolag som förvaltas av ett bolag som hör till LokalTapiola-gruppen eller ett fastighetsbolag som grundats av de nämnda instanserna.

### De centrala villkoren för affären

Köparen betalar köpesumman på den dag då köpet verkställs. Samtidigt undertecknas ett hyresavtal om objektet mellan parterna. I samband med köpet överförs entreprenadavtalen till köparen. Kommunen svarar för att entreprenörerna åtgärdar de konstaterade bristerna vid överlåtelsegranskningarna och eftergranskningarna av entreprenaden, om sådana åtgärder ännu är halvfärdiga på den dag då köpet verkställs. Dessutom utför kommunen de tilläggs- och ändringsarbeten som framkommer ända till köpslutdagen, som är nödvändiga med tanke på användningen av byggnaden och användarens verksamhet och som upptäckts vid beredningen av ibruktandet av byggnaden.

Underhållsansvaret för byggnaden förblir hos kommunen ända till 31.3.2023 och överförs sedan till köparen. Kommunen fakturerar köparen för kostnaderna för underhållet.

### De centrala villkoren i hyresavtalet

Hyrestiden är 20 år. Hyrestagaren har en möjlighet enligt begränsningslagen gällande social- och hälsovård att säga upp hyresavtalet under år 2024 eller 2025 så att det upphör tolv (12) månader efter uppsägningen utan att ersättningskyldighet uppstår på grund av uppsägningen.

Hyran består av kapitalhyra och underhållshyra. Kapitalhyran har definierats enligt principerna i den s.k. hyresförordningen (Statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026).

Kapitalhyran är 2,91 miljoner euro per år (moms 0 %). Kapitalhyran justeras årligen enligt levnadskostnadsindexet.

Hyresvärden har ansvaret för ordnandet av underhållet av fastigheten (efter 31.3.2023). Beloppet på underhållshyran baserar sig på en budget som på förhand upprättats för underhållskostnaderna för varje år. Beloppet på underhållshyran baserar sig på de faktiska kostnaderna och utjämnas årligen i efterskott. I underhållshyran ingår förvaltningen, användningen och servicen, underhållet, skötseln av utomhusområden, uppvärmningen, vattnet och avloppet, elen, avfallshantering, skadeförsäkringarna, fastighetsskatten och årsreparationerna. Hyrestagaren har rätt att få motsvarande uppgifter om underhållskostnaderna som hyresvärden. Den beräknade underhållshyran är 6,30 €/m<sup>2</sup>/månad och är totalt 63 645 euro per månad (moms 0 %). Hyran är momsbelagd.

Hyresvärden har ansvaret för genomförandet av totalrenovering av fastigheten. Skötsel, underhåll och kostnaderna för förnyandet av specialutrustningar och -system som betjänar hyrestagarens verksamhet samt den lösa egendom, de anläggningar och system som hyrestagaren äger hör till hyrestagaren.

I ansvarsfördelningstabellen, som ingår som bilaga till hyresavtalet, avtalas det närmare om hyrestagarens och hyresvärdens ansvar.

### Bedömning av marknadsbestämtheten av överlåtelsen av fastigheten

Enligt tillkännagivandet om begreppet statligt stöd (2016/C 262/01) ger ekonomiska transaktioner som genomförs av offentliga organ inte deras motparter någon fördel och utgör därför inte stöd, om de genomförs på normala marknadsvillkor.

Om försäljningen av välfärdscentralen ordnades ett indikativt anbudsförfarande, där 4 bud togs emot. Av dessa var LokalTapiolas bud klart bäst. Försäljningen av välfärdscentralen baserar sig på anbudsförfarande enligt beskrivningen ovan.

### Utvärdering av alternativen

#### a) fastigheten förblir i kommunens ägo

Ett alternativ till försäljning av välfärdscentralen är att fastigheten förblir i kommunens ägo. Då ingår kommunen och Västra Nylands välfärdsområde ett hyresavtal om lokalerna för övergångsperioden på tre år från och med 1.1.2023, grunden är Statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026. Efter övergångsperioden skulle ett nytt hyresavtal sannolikt förhandlas, varvid kommunen skulle inta en roll som fastighetsinvestor som hyr fastigheten. Kommunen kommer sannolikt genom lagstiftningen att få en skyldighet att bolagisera de fastigheter som den hyr ut till välfärdsområdet.

Ansvar för underhållet och förvaltningen av byggnaden förblir hos kommunen, och kommunen ska ordna de resurser som behövs för detta. Välfärdsområdet betalar kommunen kapitalhyra (i början av avtalet 2,91 miljoner euro per år) och underhållshyra, med vilken de årliga kostnaderna för underhållet täcks. Ansvar och kostnaderna för totalrenovering samt hyrestagarrisken förblir hos kommunen. Fastighetsinvesteringsverksamhet hör i princip inte till kommunens kärnverksamhet; kommunen har bara ägt verksamhetslokaler som den använder för sin egen verksamhet (eller utvecklar för att sälja).

Försäljningen av byggnaden har en betydande inverkan på kommunens skuldsättningsgrad, behovet att ta lån och räntekostnaderna för lån, då kommunen på grund av den rådande situationen på finansieringsmarknaden måste ta nytt lån för investeringar som startas på allt högre räntenivå.

Försäljningsvinster från anläggningstillgångar från köpet skulle förbättra kommunens resultat år 2022. Om byggnaden förblir i kommunens ägo får man ingen försäljningsvinst, men hyresavkastningen från byggnaden förbättrar årligen kommunens resultat. Å andra sidan försvagar investeringsavskrivningarna och de förhöjda låneskötselkostnaderna kommunens resultat i nästan motsvarande grad.

#### b) fastigheten förblir i kommunens ägo och säljs senare

Kommunen kan, om den fortsättningsvis äger objektet, besluta sälja det senare. Försäljning skulle sannolikt inte vara lönsamt under övergångsperioden 2023–2026 förrän ett slutligt, långvarigt hyresavtal

om objektet ingåtts med Västra Nylands välfärdsområde. Maturiteten av hyresavtalen för fastigheten påverkar avsevärt objektets marknadsvärde vid försäljningen.

Det kan antas att många kommuner utvärderar försäljning av social- och hälsovårdsbyggnader i sin ägo efter övergångsperioden, och efter övergångsperioden kan det komma många objekt till salu. Det är svårt att bedöma marknadssituationen under de kommande åren och dess konsekvenser för köpesummorna för fastigheterna.

Avkastningskraven på fastighetsinvesteringarna har under de senaste åren varit på låg nivå, vilket har inneburit höga köpesummor. Ökningen av räntenivåerna och finansieringskostnaderna, både den faktiska och enligt prognoserna, leder till ökning av avkastningskraven på marknaden och värdeminskning av investeringarna. På basis av marknadsinformationen är flera fastighetstransaktionsprocesser för närvarande i ett skede där köpesummor förhandlas på nytt för att möjliggöra genomförande av affärer. Det förväntas också att marknadssituationen fortsätter försvagas senast i slutet av året.

### Slutsatser

Det är motiverat att sälja fastigheten hösten 2022 särskilt med tanke på hanteringen av de ekonomiska riskerna. Det skulle vara bra att ackumulera överskottet i kommunens resultat år 2022, då man förbereder sig för ett minskat spelrum för kommunens ekonomi efter välfärdsområdesreformen. Kommunens investeringsprogram för de närmaste åren är omfattande, och de avskrivningar som orsakas av investeringarna samt de tidigare investeringarna förblir oförändrade i ändringen, även om inkomstfinansieringen saknas.

Det lönar sig för kommunen att rikta sina resurser till ordnande av den verksamhet som förblir på kommunens ansvar samt underhåll och utveckling av de lokaler som den förutsätter.

Föredragande

Kommundirektör Tarmo Aarnio

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

1  
föreslå kommunfullmäktige att

1.1  
kommunen säljer tomt nr 5 (outbrutet område av fastighet 257-418-1-258) på 17 918 m<sup>2</sup> i kvarter 413 i kommundel 1 samt tomt nr 1 (fastighetsbeteckning 257-418-1-259) på 4 647 m<sup>2</sup> i kvarter 440 i kommundel 1 till det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget (Kiinteistö Oy Kirkkonummen Jokiniitty), som till 100 % ägs av LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistö Suomi Ky, på villkoren enligt det bifogade köpebrevet. Köpesumman är 63,5 miljoner euro.

1.2  
kommunen ingår ett hyresavtal om lokalerna med LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistö Suomi Ky på villkoren enligt det bifogade hyresavtalet

1.3

befullmäktigar kommundirektören att göra smärre och tekniska justeringar i köpebrevet och hyresavtalet och precisera innehållet i bilagorna till avtalet enligt de uppgifter och den situation som gäller vid tidpunkten för köpslutet

#### 1.4

LokalTapiola kan till avtalspart anvisa en annan instans eller andra instanser som hör till LokalTapiola-gruppen, en fond, ett aktiebolag eller ett kommanditbolag som förvaltas av ett bolag som hör till LokalTapiola-gruppen eller ett fastighetsbolag som grundats av de nämnda instanserna.

#### 2

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

#### Behandling

Ordförande Timo Haapaniemi anlände jäv och lämnade sammanträdet för behandlingen av och beslutsfattandet i denna paragraf, ersättare Marko Kari var närvarande (via Teams).

Under denna paragraf fungerade I vice ordförande Piia Aallonharja som ordförande.

Också ledamöterna Anna Sahiluoma, Markus Myllyniemi och Marjut Frantsi-Lankia anmälde jäv och lämnade sammanträdet för behandlingen av och beslutsfattandet i ärendet. Närvarande var ersättarna Maija Jäntti, Sanni Jäppinen och Kati Kaihlaranta. (Ersättarna Sanni Jäppinen och Kati Kaihlaranta deltog via Teams).

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen presenterade ärendet vid sammanträdet.

Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och meddelade att ledamot Ari Harinen hade lämnat följande ändringsförslag under diskussionens gång:

Kommunen säljer varken tomt nr 5 (outbrutet område av fastighet 257-418-1-258) på 17 918 m<sup>2</sup> i kvarter 413 i kommundel 1 eller tomt nr 1 (fastighetsbeteckning 257-418-1-259) på 4 647 m<sup>2</sup> i kvarter 440 i kommundel 1 till det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget (Kiinteistö Oy Kirkkonummen Jokiniitty), som till 100 % ägs av LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky.

Ändringsförslaget understöddes av Kati Kaihlaranta.

Ändringsförslaget godkändes inte enhälligt, så ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken.

Ordföranden föreslog att kommunstyrelsen röstar om ärendet så att de som understöder utgångsförslaget röstar "ja" och de som understöder Ari Harinens ändringsförslag röstar "nej".

Omröstningspropositionen godkändes.

Vid omröstningen gavs 11 ja-röster och 2 nej-röster.

Utgångsförslaget fick fler röster.

Ja-röster: Kajanti Carl-Johan, Kaurila Matti, Aallonharja Piia, Jäntti Maija, Huhmarniemi Saara, Jäppinen Sanni, Granström Anneli, Frimodig

Josephine, Kilappa Antti, Aintila Anna och Kari Marko (gav sin röst muntligt)

Nej-röster: Harinen Ari och Kaihlaranta Kati

Ordförande Timo Haapaniemi återvände till sammanträdet, och ersättare Marko Kari lämnade sammanträdet efter behandlingen av och beslutsfattandet i ärendet kl. 17.38.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enligt förslaget.

För kännedom

kommunfullmäktige