

Tilläggsanslag, förvärvande av den andra delägarens ägarandel i Kiinteistö Oy Jermu och Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab

349/00.01.00/2016, 43/02.02.00/2018

STF 14.05.2018 § 13

Mer information:

stadsjurist Lena Filipsson-Korento, tfn 050 354 0121

stadsdirektör Christoffer Masar, tfn 050 411 0163

fornamn.efternamn@grankulla.fi

Staden äger aktierna nr 1–77 (ägarandel 51,33 %) i fastighetsaktiebolagen Kiinteistö Oy Jermu (nedan *Jermu*) och Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab (nedan *Korsu*). Den andra delägaren (aktierna nr 78–150, ägarandel 48,67 %) är Sotainvalidien Veljesliitto – Krigsinvalidernas Brödraförbundet ry (nedan *Brödraförbundet*).

Jermu på adressen Klappräsksvägen 1 (det s.k. Ekkullaområdet) omfattar fyra radhus byggda 1987 (15 bostäder) och Korsu på adressen Tuvgränd 2 omfattar tre radhus byggda 1992 (18 bostäder). Båda bolagen är belägna på arrenderad mark som ägs av staden. Även om aktieinnehav i ett fastighetsaktiebolag inte berättigar till besittning av vissa bostadslägenheter, har parterna i tiderna avtalat att Brödraförbundet förvaltar sju lägenheter i Jermu och nio lägenheter i Korsu. Lägenheterna hyrs i första hand ut till anställda hos delägarna, vilket för Brödraförbundets del numera betyder anställda vid Kaunialan Sairaala Oy.

Brödraförbundet meddelade staden på våren 2016 att förbundet önskar sälja sin ägarandel i de ovan nämnda bolagen. Båda objekten är s.k. ARA-objekt och är därmed belagda med begränsningar enligt aravabegränsningslagen. Begränsningarna gäller val av hyresgäster, fastställande av hyror samt försäljning av bostäder.

Brödraförbundet har ansökt om befrielse från aravabegränsningarna i fråga om de aktier i Jermu som förbundet äger, och stadsstyrelsen gav 2.10.2017 sitt utlåtande i ärendet till Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA). ARA har genom sitt beslut 23.1.2018 beviljat Brödraförbundet befrielse från begränsningarna enligt aravabegränsningslagen för de aktier som förbundet äger i Jermu. Samtidigt har ARA ställt vissa villkor för detta, bl.a. att Brödraförbundet ska förbinda sig att erbjuda staden möjlighet att köpa aktierna, om förbundet säljer nämnda aktier. Det kan konstateras att de övriga villkoren har uppfyllts.

Eftersom Korsu fortfarande har 420 129,29 euro i lån av Statskontoret enligt bokslutet 31.12.2017, har Brödraförbundet inte ansökt om befrielse från aravabegränsningarna för Korsu. För Korsus del gäller de ursprungliga begränsningarna till år 2036.

På uppmaning av stadsstyrelsen uppgjordes en avsiktsförklaring mellan staden och Brödraförbundet hösten 2017. Enligt avsiktsförklaringen har Brödraförbundet anmält intresse att sälja sina aktier i Korsu till staden mot

en överlåtelseersättning enligt aravabegränsningslagen samt som en del av samma helhet sälja aktierna i Jermu, som befriats från aravabegränsningarna, till staden. I avsiktsförklaringen har parterna enats om att aktieöverlåtelseerna inte har några direkta konsekvenser för de boendes hyresförhållanden i fråga om de lägenheter som förvaltas av Brödraförbundet och att staden förbinder sig att behandla dessa hyresgäster likvärdigt med hyresgästerna i de lägenheter som staden förvaltar.

Stadens tjänsteinnehavare har efter ARA:s beslut 23.1.2018 förhandlat med Brödraförbundet om köpesumman för aktierna i Jermu. Det har av följande tre orsaker varit svårt att till denna del fastställa köpesumman: Endast Brödraförbundets andel av aktierna i Jermu har befriats från aravabegränsningarna, aktierna hänför sig inte till vissa bostadslägenheter, och bolagets hus står på arrenderad mark som staden äger. Staden har låtit en utomstående värderare göra två värderingar med en avkastningsbaserad värderingsmetod, som bygger på den hyresavkastning objektet kan ge. Den ena värderingen utgick ifrån att hyrorna för de lägenheter som befriats från aravabegränsningarna höjs till marknadsnivån, medan den andra utgick ifrån att det endast görs normala indexförhöjningar i hyrorna. Utifrån värderingarna uppskattade man att värdet på Brödraförbundets ägarandel i Jermus aktiestock ligger mellan 627 000 och 925 000 euro. Utifrån ovan nämnda värderingar samt förda förhandlingar har staden förslagit att värdet på de aktier som Brödraförbundet äger fastställs till ca 670 000 euro, och därtill beaktas Jermus kassamedel enligt ägarandelen (pengar och banktillgodohavanden 173 982,67 euro 31.12.2017).

Eftersom Korsu är belagd med aravabegränsningar, sker överlåtelsen mot en överlåtelseersättning som ARA fastställer i enlighet med aravabegränsningslagen. ARA har genom sitt beslut 15.3.2018 på ansökan av Brödraförbundet fastställt överlåtelseersättningen för de 73 aktier som förbundet äger till 46 207 euro, som samtidigt är det högsta tillåtna överlåtelsepriset. Tertiärlånet på 26 486,23 euro som Brödraförbundet beviljat övertas av staden i samband med köpet.

Utifrån det ovan anförda har parterna i sina förhandlingar stannat för en total köpesumma på 800 000 euro, varav Korsus andel är 46 207 euro och Jermus andel 753 793 euro.

Brödraförbundets styrelse, som beslutanderätten har getts till, har för sin del godkänt köpesumman och de övriga överlåtelsevillkoren i enlighet med förhandlingarna mellan parterna.

Enligt 18 § i stadens förvaltningsstadga har stadsstyrelsen rätt att besluta om anskaffning av kommunal egendom och om de specifika villkoren för köp. Stadsstyrelsen har 23.4.2018 godkänt att staden köper Brödraförbundets aktier i Jermu och Korsu till en köpesumma om 800 000 euro på föreslagna villkor, förutsatt att fullmäktige beviljar tilläggsanslag för detta, samt befullmäktigat stadsdirektören att närmare komma överens om villkoren för köpet. Det bör konstateras att utöver det som parterna kommit överens i avsiktsförklaringen har de för hyresavtalens del enats om att bostäderna i Korsu kvarstår som tjänstebostäder för anställda vid Kaunialan Sairaala Oy, medan bostäderna i Jermu i fortsättningen förvaltas av staden.

Eftersom det inte har reserverats anslag i budgeten för de nu aktuella aktieköpen, förs ärendet till fullmäktige till den del det gäller tilläggsanslag. Utöver den totala köpesumman måste staden betala överlåtelseskatt (2 % av köpesumman), varför behovet av tilläggsanslag uppgår till 820 000 euro.

STS:

Fullmäktige beslutar att bevilja 820 000 euro i tilläggsanslag för köp av aktierna nr 78–150 i Kiinteistö Oy Jermu och aktierna nr 78–150 i Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab.

.....

Ledamot Korpela anmälde jäv och avlägsnade sig från mötesrummet för den tid då detta ärende behandlades (28 § 1 mom. 5 p. i förvaltningslagen).

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.