

Köp av aktiestocken i bostadsaktiebolag (Asunto Oy Bredantie 15)

411/10.02.03/2014, 432/00.01.00/2018

STF 11.03.2019 § 7

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 050 382 9313  
fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 050 411 1821  
stadsjurist Lena Filipsson-Korento, tfn 050 354 0121  
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Staden bereder ändringar av detaljplanen vid adresserna Bredavägen 15–17 och Brandkårsvägen 1–3 (utdrag ur förslaget till ändring av detaljplanen som **bakgrundsmaterial**). Den blivande tomten 4-49-33 i kvarterområdet för bostadsbyggnader (A) i förslaget till ändring av detaljplanen bildas av ett område som staden äger (2718 m<sup>2</sup>, tomt 4-49-31) och ett område (4489 m<sup>2</sup>, en del av fastigheten RN:o 2:283) som ägs av Bolaget (Asunto Oy Bredantie 15). För den blivande tomten har byggrätt anvisats på 4400 m<sup>2</sup> vy och parkeringen ska placeras under gårdsdäck. Förslaget till ändring av detaljplanen har varit framlagt och håller på att beredas för behandling och godkännande.

I en fastighet som staden äger på området verkar daghemmet Grankotten. Då beredningen av planen inleddes uppgav bildningssektorn i utgångsläget att platserna vid daghemmet kan omplaceras vid stadens andra enheter och att man därmed kan avstå från daghemsbyggnaden då planen omsätts i praktiken. Senare har dock bildningssektorn gett ett utlåtande om att det inte är möjligt att avstå från daghemmet, åtminstone inte på kort varsel. Ursprungligen bereddtes ändringen som en helhet som skulle gå att verkställa etappvis. Det var tänkt att etapperna kunde fördelas ungefär enligt markområdet som ägs av Bolaget (etapp 1) och staden (etapp 2). Syftet med etappvis verkställande var att ge beredskap för en eventuell förlängning av övergångstiden för daghemmet Grankotten. Innehållet i planändringen har dock förändrats under beredningens gång så att det inte är ekonomiskt lönsamt att bygga ut endast det område som ägs av Bolaget i etapp 1, eftersom exploateringsstalet för området är lågt och kostnaderna för parkeringslösning ingår. Som helhet föreligger dock fortfarande förutsättningarna för att verkställa planlösningen.

Samhällstekniska utskottet behandlade vid sammanträdet 5.6.2018 § 60 ett principbeslut om att reservera anslag (2 000 000 euro) i budgeten 2019 för att för stadens räkning köpa den del av den blivande tomten som ägs av Bolaget. Utskottet ansåg dock att planlägningsprocessen bör fortskrida som vanligt utan att staden löser in tomtdelar som ägs av privata ägare, och därför beslutade utskottet att inte föreslå för stadsstyrelsen och vidare för fullmäktige att anslag reserveras i budgeten 2019.

Samhällstekniska utskottets förslag om att planlägningsprocessen bör fortskrida i vanlig ordning innebär att det är möjligt att Bolaget kan köpa den del av den blivande tomten som ägs av staden. Det alternativet ligger inte i stadens intresse om staden planerar att fortsätta med daghemsverk-

samhet i området tills vidare. Om planläggningen inte går framåt är det möjligt att Bolaget drar sig ur planlägningsprojektet och satsar på att verkställa den nu gällande detaljplanen. I så fall blir det omöjligt för staden att gå vidare med planlägningsprocessen för den del av området som ägs av staden, eftersom planläggningen bygger på en helhetslösning med olika arrangemang (bl.a. gårdarna, parkeringen och infarterna) som bygger på att hela områdena som staden och Bolaget äger ingår. Om staden skaffar sig ägande- eller dispositionsrätt till området som nu ägs av Bolaget så kan daghemsverksamheten i området fortgå tills staden i god ordning kan ordna ersättande daghemsplatser i andra fastigheter. Därefter kan staden överlåta helheten som uppkommer i och med detaljplaneändringen till en byggherre. Detta innebär att penningssumman som investeras i anskaffningen utgör en tillfällig investering.

Styrelsen behandlade principbeslutet om att reservera anslag vid sammanträdet 11.6.2018 § 102 och beslutade att anteckna samhällstekniska utskottets beslut för kännedom, samt att be svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik om en utredning om hur verksamheten kan omorganiseras samt vilka åtgärder och hur mycket tid som krävs för att man ska kunna avstå från daghemsbyggnaden.

<http://kauniainense.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182675-6>

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik har gett sitt utlåtande 21.8.2018 § 67.

<http://kauniainense.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182690-6>

I sitt utlåtande konstaterade utskottet att barnantalet inom den svenskspråkiga småbarnspedagogiken enligt befolkningsprojektionerna fortsätter att öka till år 2025, samt att köpavtalen med Folkhälsan (2019) och Bensow (2021) löper ut under denna tid. Enligt utlåtandet finns det ett flertal villkor som måste uppfyllas om staden ska kunna avstå från fastigheten där daghemmet Grankotten verkar, och hur som helst är det möjligt tidigast år 2020. Här kan tilläggas att det senare har framkommit att det är möjligt tidigast vid utgången av år 2021.

Fullmäktige godkände budgeten för 2019 vid sitt sammanträde 12.11.2018 § 53. I budgetens investeringsprogram ingår inte något anslag för att köpa området som ägs av Bolaget. Däremot har i budgeten reserverats ett anslag på 2 050 000 euro under Aktiekapital med motiveringen att staden reserverar anslag för 2019 för eventuellt köp av aktier i ett fastighetsaktiebolag gällande ett markområde.

Stadsstyrelsen behandlade 3.9.2018 § 126 utredningen om daghemmet Grankotten i anslutning till den anhängiggjorda detaljplaneändringen och bordlade då ärendet. Styrelsen beslutade 19.11.2018 § 184 att remittera ärendet för en ny beredning.

<http://kauniainense.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182729-6>

Stadens tjänsteinnehavare har fortsatt förhandlingarna med representanter för Bolaget och aktieägarna i bolaget och undersökt alternativa lösningar.

Representanter för aktieägarna i bolaget har vid förhandlingar erbjudit staden att köpa hela aktiestocken i Bolaget för 1 550 000 euro under förutsättning att aktieköpet genomförs utan att vänta på att detaljplaneändringen ska framskrida. Om staden köper aktierna i Bolaget ska staden utöver köpesumman betala överlåtelseskatt (2 %), vilket för en köpesumma på 1 550 000 euro är 31 000 euro, vilket också betalas från det anslag som har reserverats för teckning av aktier.

Bolaget äger fastigheten RN:o 2:283 och de två bostadsbyggnader som finns på den (utdrag ur baskartan som **bakgrundsmaterial**). Enligt stadens byggnads- och lägenhetsregister finns det på fastigheten två byggnader byggda 1957, med våningsytor på 370 m<sup>2</sup> vy (byggnad A) och 107 m<sup>2</sup> vy (byggnad B). Vardera byggnaden har en bostadslägenhet. Inga reparationer utöver underhållet har gjorts i byggnaderna. Fastighetens areal är på kartan 4659 m<sup>2</sup>, vilket omfattar ett outbrutet område på 88 m<sup>2</sup> på Bredavägens gatuområde som ägs av staden. I förslaget till detaljplaneändring har 4489 m<sup>2</sup> av fastigheten anvisats till den blivande tomten 4-49-33 medan återstoden av fastigheten (170 m<sup>2</sup>) är gatuområde.

Priset som har erbjudits för Bolagets aktier grundar sig på fastighetens värde enligt dess användningsändamål enligt den gällande planen. Vardera parten har låtit göra upp värderingsutlåtanden (**bakgrundsmaterial** endast till fullmäktigeledamöterna) om fastigheten och byggnaderna på den. Enligt värderingsutlåtandet som staden har beställt uppskattas värdet till 1 100 000 euro (+/-5 %) och värderingen utgår från priset för marken och byggrätten som anvisas enligt den gällande detaljplanen (3 byggnadsytor på sammanlagt 700 m<sup>2</sup> vy). Värderingen utgår från att fastighetens potential ligger i nybyggnation, vilket förutsätter rivning av de existerande byggnaderna, som därmed inte har tillskrivits något värde. I värderingsutlåtandet som har beställts av Bolagets ägare uppskattas värdet till 1 250 000–1 500 000 euro, med beaktande av den gällande planen samt byggnadernas reparationsbehov. Enligt värderingen är fastighetens huvudsakligen i behov av grundlig renovering/modernisering. I priset ingår dessutom beräknad avkastning för båda lägenheterna, som i nuläget är uthyrda. Dessutom har man i det beräknade priset beaktat det förväntade värde som bildas för fastigheten till följd av förslaget till ändring av detaljplanen, som bereds för godkännande. Medeltalet av de båda värderingsutlåtandena (1 237 500 euro) understiger köpesumman som föreslagits av Bolagets representanter, men det finns anledning att anta att värdet för markområdet som Bolaget äger kommer att vara ca 1,5 gånger köpesumman efter att fullmäktige senare separat har godkänt detaljplaneändringen och den har vunnit laga kraft.

Samhällstekniska sektorn har enligt styrelsens anvisningar (STS 10.12.2018 § 197) förhandlat med Bolagets representanter om köpesumman för aktierna. Nya värderingsutlåtanden har dock inte beställts för fastigheten, eftersom de inte ansetts bidra till förhandlingarna med något sådant mervärde som kunde påverka förhandlingarnas resultat om köpesumman. Med utgångspunkt i förhandlingarna har säljaren godkänt att kostnaderna för planläggningsarbetet inför detaljplaneändringen ingår i den erbjudna köpesumman och att de således inte kommer att ersättas separat. Ingen ändring föreslås i köpesumman för aktierna, 1 550 000 euro.

Enligt Bolagets bokslut har Bolaget inga långfristiga lån och Bolagets likviditet ligger på en tillfredsställande nivå. Enligt gravationsbeviset för fastigheten (5.12.2018) hänför sig inga gravationer eller begränsningar till egendomen och inga nya ärenden är anhängiggjorda. Utgående från de dokument som finns att tillgå kan Bolagets ekonomi anses balanserad.

Då staden köper aktierna i Bolaget övergår Bolaget i stadens ägo. Bolaget svarar för Bolagets förvaltning och skötsel med beaktande av bolagsordningen. Bolagets förvaltning och skötsel torde förutsätta att Bolaget köper tjänster från disponent- och underhållsbolag. Bolagets utgifter finansieras med ett bolagsvederlag som bolagsstämman fastställer, och som staden i egenskap av aktieägare betalar till Bolaget. I praktiken betalas bolagsvederlaget ur samhällsteknikens lokalcentrals driftsbudget. Enligt bolagsordningen är lägenhetens innehavare (staden) förpliktad att på egen bekostnad se till reparationer inomhus i fastigheten med undantag av fel i strukturer som ligger på Bolagets ansvar samt rör och ledningar (vatten, avlopp, värme). Då lägenheterna innehåses av aktieägaren (staden) överförs hyresavtalen från den nuvarande aktieägaren till staden och staden blir hyresvärd för hyresgästerna. Uppskattningsvis kommer hyresinkomsterna från uthyrningen av bostäderna att täcka stadens utgifter för bolagsvederlaget.

Då staden köper aktierna i Bolaget kvarstår fastigheten i Bolagets ägo. Bolaget vore då även i fortsättningen en berörd part i planläggningsprocessen, och bl.a. en part i ett eventuellt markanvändningsavtal, samt betalare av ersättningar enligt ett sådant avtal. Då fastigheten ägs av Bolaget och tomt 4-49-31 ägs av staden är det inte möjligt att bilda den blivande tomten 4-49-33 som finns i förslaget om ändring av detaljplanen, eftersom ägarförhållandena för den blivande tomten är splittrade på olika parter. För att den blivande tomten 4-49-33 som finns i förslaget om ändring av detaljplanen ska kunna bildas krävs det att ägarförhållandena förenhetligas, t.ex. genom fastighetsöverlåtelse mellan Bolaget och staden, eller genom att Bolaget upplöses och dess tillgångar överförs på staden, eller genom att man ändrar förslaget om ändring av detaljplanen (med avseende på tomtindelningen) så det motsvarar ägarförhållandena i området. Om staden köper aktierna i Bolaget bör åtgärderna för att förenhetliga ägarförhållandena för den blivande tomten eller för att ändra detaljplanen (med avseende på tomtindelningen) så det motsvarar ägarförhållandena i området bedömas och vid behov föras till separat behandling. Om den blivande tomtens ägarförhållanden fortfarande är splittrade på olika parter då det blir aktuellt att överlåta den, kan antingen staden överlåta Bolagets aktier och tomt 4-49-31 till en tredje part (som sedan bygger/låter bygga på tomten) eller också kan den blivande tomten överlåtas av de två olika parter (staden och Bolaget) som äger delarna av den.

Ur stadens synpunkt vore det enklare att i stället för att köpa Bolagets aktier få köpa fastigheten med byggnader av Bolaget. Då behöver staden inte betala överlåtelseskatt eller de kostnader som uppkommer av att förvalta Bolaget, och dessutom vore då äganderätten till den blivande tomten koncentrerad till en part (staden), så att tomten kan bildas. Fastighetsaffären förutsätter försäljarens samtycke samt en skild anslagsreservering för anskaffning av markområde. Parten som äger bolagets aktier har dock meddelat att den inte samtycker till att sälja fastigheten och byggnaderna som

ägs av Bolaget till staden.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det ligger i stadens intresse att få planlägningsprocessen att gå vidare, eftersom en planändring ökar stadens begränsade tomtreserv. En ändring av detaljplanen ger möjligheter till ansenlig bostadsproduktion med centralt läge inom gångavstånd från Grankulla centrum och tågstationen. Om staden köper Bolagets aktier kommer den blivande tomten som uppkommer i och med planändringen att åtminstone indirekt vara i stadens kontroll. Då vore det möjligt för staden att välja när och hur den blivande tomten ska överlåtas och byggas ut så att det blir effektivt både i bostadspolitiskt och ekonomiskt hänseende, och samtidigt kan också verksamheten vid daghemmet Grankotten beaktas. Beslut om ett eventuellt ersättande kommunalt daghem fattas separat enligt behov efter att daghemsutredningen har blivit klar.

Vid sitt möte 10.12.2018 remitterade styrelsen ärendet för vidare förhandlingar om köpesumman som ska betalas för aktierna, samt också för utredning av hur daghemmet Grankottens verksamhet ska ordnas då detaljplaneändringen har fastställts.

Styrelsens beslut 25.2.2019 (§ 24) om hur daghemmet Grankottens verksamhet ska ordnas då detaljplaneändringen har fastställts fattades efter omröstning. Ledamot Pesonens förslag "Samtidigt understryker styrelsen att verksamhetens kontinuitet bör säkras genom att barnen och personalen i daghemmet anvisas platser i Grankulla i god tid innan daghemsverksamheten upphör i den nuvarande byggnaden" förlorade med rösterna 3–3 där ordförandens röst avgjorde mot ledamot Johanssons förslag, som blev fullmäktiges beslut: "Ersättande lokaler bör anvisas för daghemmet Grankottens verksamhet i god tid innan verksamheten upphör i den nuvarande byggnaden, om inte utredningen om dagvårdsnätet visar att behovet har ändrats på ett avgörande sätt."

Vidare beslutade styrelsen 25.2.2019 (§ 24) att berättiga stadsdirektören att göra upp köpebrevet.

STS:

Fullmäktige beslutar att staden köper hela aktiestocken i bolaget Asunto Oy Bredantie 15 för den erbjudna köpesumman, 1 550 000 euro.

.....

Innan mötet började lades bokslutshandlingarna 2017 och gravationsbeviset till **bakgrundsmaterialet** (endast för fullmäktigeledamöterna).

Efter att diskussionen hade inletts föreslog ledamot Nysten att staden inte ska köpa aktiestocken i Asunto Oy Bredantie 15 eller bilda ett nytt bolag. Han föreslog vidare att fastigheten som ägs av Asunto Oy Bredantie 15 ska förbli ett kvartersområde för småhus. Förslaget förföll på grund av bristande understöd.

Beslut:

Fullmäktige beslutade att staden köper hela aktiestocken i bolaget Asunto Oy Bredantie 15 för den erbjudna köpesumman, 1 550 000 euro.

Ledamot Nysten meddelade avvikande mening mot beslutet.