

Mer information:

stadsjurist Lena Filipsson-Korento, tfn 050 354 0121

fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn 050 411 1821

fornamn.efternamn@grankulla.fi

### Utgångspunkt

Staden äger bostadsaktiebolaget Asunto Oy Bredantie 15 (senare Bolaget) Staden köpte hela aktiestocken i Bolaget år 2019. Aktieköpet anslöt sig till ett pågående planlägningsprojekt (Ak 217, Bredavägen 15–17) där Bolagets lägenhet (lägenhet 402-2-283, areal 4 489 m<sup>2</sup>) och daghemmet Grankottens tomt som ägs av staden (tomt 4-49-31, areal 2718 m<sup>2</sup>) tillsammans utgör en blivande tomt som anvisas som kvartersområde för bostadsbyggnader (A) (ett utdrag ur kartan över planförslaget och ägarförhållanden på området som **bakgrundsmaterial**).

Planförslaget för planlägningsprojektet var framlagt under vintern 2018 (webbsidan för planlägningsprojektet, [länk](#)). I planförslaget utgör lägenheten som ägs av Bolaget och tomten som ägs av staden en ny tomt som kommer att omfatta kvartersområdet för bostadsbyggnader (A). För kvartersområdet har byggrätt anvisats på 4 400 m<sup>2</sup> vy och parkeringen ska placeras under gårdsdäck. Lösningen enligt planförslaget förutsätter att kvartersområdet byggs som helhet. För att den blivande tomten ska kunna bildas krävs det också att ägarförhållandena på markområdet förenhetligas. Planlägningsprojektet har inte gått framåt sedan förslagets framläggning. Till planlägningsprojektets fortskridande ansluter också ett markanvändningsavtal.

Staden har å ena sidan utrett alternativa verksamhetsmodeller för Bolaget och å andra sidan för den blivande tomten enligt planlägningsprojektet. Utvärdering och jämförelse av de olika alternativen och valet av nödvändiga åtgärder och tidpunkten för deras genomförande påverkas avsevärt av hur den blivande tomten överlåts. Därför förs ett principbeslut om hur den blivande tomten ska överlåtas till behandling så att såväl planlägningsprojektet som beredningen av eventuella åtgärder som riktar sig till Bolaget kan föras framåt.

### Aktuell information

I byggnaden på tomten som staden äger verkar daghemmet Grankotten som är en enhet inom småbarnspedagogiken. Byggnadens skick är tillfredsställande. I byggnaden har utförts reparationer som förlänger byggnadens livscykel så att byggnaden förväntas vara användbar ännu i några år. Bostadsbyggande i enlighet med planlägningsprojektet kräver att daghemmets verksamhet i byggnaden upphör. Enligt bildningens anmälan upphör daghemmets verksamhet inom de närmaste åren (uppskattning 2023–2024) eftersom byggnaden har nått slutet av sin livslängd och inte längre är värd att repareras.

På fastigheten som ägs av Bolaget finns två bostadsbyggnader.

Bostadsbyggnaderna är i dåligt skick och inga reparationer har utförts. Det finns inga boende i bostadsbyggnaderna. Staden har försökt hålla Bolagets verksamhet och kostnader så låga som möjligt under de senaste åren.

### Överlåtelsesätt för den blivande tomten enligt planförslaget

Alternativa överlåtelsesätt för den blivande tomten är arrendering och försäljning. Enligt de principer som stadsfullmäktige godkände 16.11.2020 (§ 51, [länk](#)) och som ska tillämpas då staden överlåter obebyggda bostadstomter är arrendering det primära alternativet om inte annat beslutas av motiverade skäl. Planläggningsprojektet och byggandet av tomten kräver att den blivande tomten bildas. Enligt markanvändnings- och bygglagen får bygglov inte beviljas innan en tomt har bildats och förts in i fastighetsregistret. Enligt fastighetsbildningslagen förutsätter bildandet av en tomt att ägarförhållandena på markområdet är förenhetliga, dvs. det område som ska bildas ska tillhöra en eller flera ägare så att varje delägarers ägarandel av de olika fastigheternas områden på tomten är lika stor.

Nedan presenterar vi effekterna av tomtens överlåtelsesätt på tomtens fastighetsbildning och dess förutsättningar. Därtill bedömer vi effekterna av förutsättningarna på de åtgärder som riktar sig till Bolaget främst ur ekonomisk synpunkt. Staden beställde våren 2021 en experttjänst inom fastighetsarrangemang, skattefrågor och bolagsrätt. Effekterna ur ekonomisk synpunkt baserar sig i huvudsak på experternas promemoria (som bakgrundsmaterial i de förtoendevaldas Extranet) som beaktar de alternativ som då var aktuella.

### **Överlåtelse av tomten genom arrendering**

Om den blivande tomten överlåts genom arrendering ska den blivande tomten bildas innan tomten arrenderas för att tomten ska kunna beviljas bygglov och tomten kan byggas enligt markanvändnings- och bygglagen. För att den blivande tomten ska kunna bildas krävs det att ägarförhållandena på tomtens markområde förenhetligas. För närvarande ägs markområdet på den blivande tomten dels av staden och dels av Bolaget.

I det följande presenterar vi tre alternativ:

- a) staden upplöser Bolaget genom ett likvidationsförfarande enligt aktiebolagslagen,
- b) Bolaget säljer sin lägenhet till staden eller
- c) staden säljer sin tomt till Bolaget,

Alternativ för att förenhetliga ägarförhållandena på den blivande tomtens markområde och ekonomiska effekter av dessa alternativ (inom parentes finns en grov och preliminär uppskattning av effekten i euro, som stadens tjänsteinnehavare har gjort):

#### **a) Staden upplöser Bolaget genom ett likvidationsförfarande enligt aktiebolagslagen**

Bolagets lägenhet övergår direkt i stadens ägo. Staden äger hela markområdet på den blivande tomten. Staden ansvarar för att bilda den blivande tomten. Staden arrenderar tomten till byggherren som utför bostadsbyggandet enligt planläggningsprojektet.

- Upplösningen av Bolaget orsakar staden administrativa kostnader (10 000–20 000 euro). Det uppstår inga skattekonsekvenser för staden.
- Upplösningen av Bolaget medför skattekonsekvenser för Bolaget (inkomstskatt, 300 000–500 000 euro).
- Bildandet av den blivande tomten orsakar interna kostnader för staden (2 000 euro).
- Ett årligt arrende för den blivande tomten blir inkomst hos staden (grundarrende 160 000 euro).

#### b) Bolaget säljer sin lägenhet till staden

Staden äger hela markområdet på den blivande tomten. Staden ansvarar för att bilda den blivande tomten. Staden arrenderar den blivande tomten till byggherren som utför bostadsbyggandet enligt planläggningsprojektet.

- Köpet av lägenheten kräver en anslagsreservering i stadens budget (1 500 000–2 500 000 euro).
- Försäljningspriset för lägenheten är inkomst för Bolaget. Försäljningen av lägenheten medför skattekonsekvenser för Bolaget (inkomstskatt, 300 000–500 000 euro).
- Bildandet av den blivande tomten orsakar interna kostnader för staden (2 000 euro).
- Ett årligt arrende för den blivande tomten blir inkomst hos staden (grundarrende 160 000 euro).
- Staden förvaltar fortsättningsvis Bolaget såvida det inte separat avvecklas genom likvidation, fusion eller delning. Bolagets förvaltning eller arrangemang som riktar sig till Bolaget kräver personalresurser av staden och orsakar kostnader för staden.

#### c) Staden säljer sin tomt till Bolaget

Bolaget äger hela markområdet på den blivande tomten. Bolaget ansvarar för att bilda den blivande tomten. Bolaget arrenderar den blivande tomten till byggherren som utför bostadsbyggandet enligt planläggningsprojektet.

- Bolaget har inte medel för att köpa tomten. För att Bolaget ska kunna köpa tomten krävs finansiering, till exempel ett lån som staden ger till Bolaget eller en investering av staden i Bolagets kapital eller ett lån från en penninginrättning (300 000–1 500 000 euro).
- Att köpa tomten orsakar skattekonsekvenser för Bolaget (överlåtelseskatt 4 %).
- Bildandet av den blivande tomten orsakar kostnader för Bolaget (2 000 euro).
- Försäljningspriset för tomten blir inkomst hos staden (300 000–1 500 000 euro). Försäljningen av tomten medför högst sannolikt inte skattekonsekvenser för staden.
- Ett årligt arrende för den blivande tomten blir inkomst till Bolaget (grundarrende 160 000 euro). Bolaget får antagligen skattekonsekvenser för arrendet (inkomstbeskattning) eftersom det årliga arrendet beräknas klart överstiga de årliga utgifterna för Bolagets verksamhet.
- Staden fortsätter att förvalta Bolaget. Förvaltningen av Bolaget kräver personalresurser av staden och orsakar kostnader för staden.
- Ett alternativ till tomtförsäljningen är apport, det vill säga en investering av tomten i Bolagets eget kapital som apportöverlåtelse. Apportöverlåtelser orsakar skattekonsekvenser för Bolaget (överlåtelseskatt 4 %).

#### **Överlåtelse av tomten genom försäljning**

Om den blivande tomten överläts genom försäljning är det inte nödvändigt att bilda tomten innan tomten säljs utan bildandet av tomten kan överlämnas till köparen.

I det följande presenterar vi två alternativ:

- d) staden säljer sin tomt och staden säljer hela aktiestocken i Bolaget till byggherren som utför bostadsbyggandet enligt planläggningsprojektet,
- e) staden säljer sin tomt och Bolaget säljer sin lägenhet till byggherren som utför bostadsbyggandet enligt planläggningsprojektet,

Alternativ för överlåtelse av den blivande tomten och ekonomiska effekter av dessa alternativ (inom parentes finns en grov och preliminär uppskattning av effekten i euro, som stadens tjänsteinnehavare har gjort):

d) Staden säljer sin tomt och staden säljer hela aktiestocken i Bolaget till byggherren som utför bostadsbyggandet enligt planlägningsprojektet

- Försäljningspriset för tomten blir inkomst hos staden (1 500 000 euro). Försäljningen av tomten medför antagligen inte skattekonsekvenser för staden.
- Försäljningspriset för aktiestocken blir inkomst hos staden (2 500 000 euro). Försäljningen av aktiestocken medför antagligen inte skattekonsekvenser för staden. Byggherren som utför bostadsbyggandet ansvarar för att förenhetliga ägarförhållandena på den blivande tomtens markområde och för att bilda den blivande tomten.

e) Staden säljer sin tomt och Bolaget säljer sin lägenhet till byggherren som utför bostadsbyggandet enligt planlägningsprojektet

- Försäljningspriset för tomten som staden säljer blir inkomst hos staden (1 500 000 euro). Försäljningen av tomten medför antagligen inte skattekonsekvenser för staden.
- Försäljningspriset för lägenheten som Bolaget säljer är inkomst till Bolaget (2 500 000 euro). Försäljningen av lägenheten medför skattekonsekvenser för Bolaget (inkomstskatt, 500 000 euro). Försäljningsvinsten från lägenheten ligger kvar hos Bolaget.
- Byggherren för bostadsbyggandet ansvarar för att den blivande tomten bildas.
- Staden fortsätter att förvalta Bolaget. Förvaltningen av Bolaget kräver stadens personalresurser och orsakar kostnader för staden.

Det är även möjligt att bilda den blivande tomten innan försäljningen av den blivande tomten. Då är alternativen för förenhetligande av ägarförhållandena på den blivande tomtens markområde och för bildande av den blivande tomten desamma som de som presenteras ovan i punkten om överlåtelse av tomten genom arrendering.

### **Markanvändningsavtal**

I princip innebär planlägningsprojektet att staden ska upprätta ett markanvändningsavtal och ta ut ersättningar enligt markanvändningsavtalet om Bolaget är markägare då planlägningsprojektet förs vidare för godkännande. I detta fall förs markanvändningsavtalet till beslutsfattande samtidigt med planlägningsprojektet och markanvändningsavtalet tecknas innan planlägningsprojektet godkänns av fullmäktige. I promemorian som experterna har skrivit i enlighet med tjänsten som staden beställde våren 2021 har följande konstaterats om markanvändningsavtalet: I grundläget när en aktieägare äger hela aktiestocken i bolaget är det inte absolut nödvändigt att upprätta ett avtal i alla frågor mellan aktieägaren och bolaget. Men om staden beslutade sälja Bolaget skulle det kunna vara oändamålsenligt att markanvändningsavtalet inte hade ingåtts och Bolaget skulle då ha en bättre ställning än andra markägare i liknande ställning. Kommuner bör dessutom genomgående behandla alla parter lika och ur denna synvinkel kan det bli problematiskt att inte ingå ett markanvändningsavtal med ett bolag som tillhör kommunkoncernen och i

slutändan skulle man kunna anse att staden har gett dolt stöd till bolaget som staden äger.

Markanvändningsavtalet skulle få ekonomiska effekter på de alternativ till tomtöverlåtelse som presenterats ovan, beroende på alternativet och tidpunkten för åtgärderna enligt alternativet. Den ekonomiska effekten av markanvändningsavtalet har inte beaktats i de alternativ som presenterats. Här kan konstateras att Bolaget inte har egna medel för att betala ersättning enligt markanvändningsavtalet (preliminär uppskattning cirka 500 000 euro).

### **Sammanfattning**

Alternativa överlåtelsesätt för den blivande tomten är arrendering och försäljning. Enligt de principer som stadsfullmäktige har godkänt är arrendering det primära alternativet om inte annat beslutas av motiverade skäl. När det gäller den blivande tomten i fråga kan överlåtelse genom försäljning anses mer motiverat jämfört med arrendering.

Överlåtelse genom arrendering förutsätter att tomten bildas. De åtgärder som krävs för att bilda tomten har direkta och indirekta (skattekonsekvenser) ekonomiska konsekvenser vars faktiska belopp blir klara först efter att åtgärderna vidtagits eftersom de eurobelopp som presenteras i texten ovan är grova och preliminära uppskattningar som stadens tjänsteinnehavare har gjort.

Att överlåta den blivande tomten genom att sälja den (stadens tomt och Bolagets aktiestock) är det möjligt att undvika dessa konsekvenser. Å andra sidan kan försäljning av den blivande tomten i två delar påverka byggherrarnas intresse för tomten. Anmärkningsvärt för tomtbildningen är den underjordiska parkeringslösningen som presenteras i planläggningsprojektet och placeringen av flervåningshus och småhus på samma tomt. Dessa faktorer kan påverka intresset för tomten och för de bostäder som ska byggas på tomten bland byggherrar och lägenhetsköpare. Detta talar också i sin del för att tomten överlåts genom försäljning.

Stadens ekonomiska situation, med beaktande av de uppskattade investeringsutgifterna för de kommande åren, påverkar också valet av överlåtelsesättet för tomten.

På basis av ovanstående presenterades för samhällstekniska utskottet att tomten (4-49-33, Bredavägen 15, Brandkårsvägen 3) enligt planläggningsprojektet (Ak 217, Bredavägen 15–17) skulle överlåtas enligt alternativ d), dvs. genom försäljning på det sätt att staden säljer den del av tomten som staden äger (tomten med daghemmet 4-49-31) och staden säljer hela aktiestocken i Bolaget. Genomförandet av överlåtelsen kräver att planläggningsprojektet som godkänts av fullmäktige träder i kraft. Till planläggningsprojektet ansluter i det här fallet också att ett markanvändningsavtal ingås. Överlåtelsen förbereds separat senare och tidpunkten för överlåtelsen bestäms enligt normal praxis i samband med budgetbehandlingen.

Samhällstekniska utskottet beslutade dock vid sitt möte 7.6.2022 (§ 58) annat och föreslog att stadsstyrelsen skulle föreslå fullmäktige att överlåta tomten genom att arrendera den antingen enligt alternativ a) eller b). Utskottet rekommenderade att arrangemanget skulle genomföras med hjälp av en extern konsult. Utskottet uppmanade dessutom stadsstyrelsen att besluta om ansvarsfördelningen i frågor som berör förvaltningen av stadens investeringstillgångar.

Som ett resultat lades följande fram till stadsstyrelsen:

I det nuvarande läget är det inte möjligt att överlåta den blivande tomten genom att arrendera den. För att den blivande tomten ska kunna arrenderas krävs det att ägarförhållandena på markområdet är enhetliga så att tomten kan bildas. Ägarförhållandena på den blivande tomtens markområde kan förenhetligas enligt alternativ a), b) eller c). Om staden väljer att överlåta tomten genom arrendering behöver staden samtidigt besluta om hur arrenderingen ska genomföras, dvs. välja ett av de alternativ (a–c) som nämns ovan.

Då ägarförhållandena på den blivande tomtens markområde förenhetligas enligt de ovannämnda alternativen orsakar det kostnader vars belopp inte är känt i förväg. Av denna anledning fick utskottet förslaget att tomten skulle överlåtas genom försäljning som innebär att kostnaderna skulle kunna undvikas. Dessutom har det uppskattats att den underjordiska parkeringslösningen och placeringen av flervåningshus och småhus på samma tomt påverkar tomtens attraktivitet och talar således för försäljning av tomten. Stadens investeringsbehov under de kommande åren påverkade också förslaget till överlåtelsetillstånd för tomten.

Om staden däremot väljer att överlåta tomten genom arrendering måste stadsstyrelsen besluta vilket av de alternativ som möjliggör arrendering av den blivande tomten som ska läggas fram för fullmäktige för godkännande. I alternativ a) och b) som presenteras av samhällstekniska utskottet ägs den blivande tomten av staden och i alternativ c) ägs den blivande tomten av Bolaget. De mest betydande skillnaderna mellan alternativ a) och b) är att i alternativ b) köper staden lägenheten vars försäljningspris blir inkomst till Bolaget och staden förvaltar fortsättningsvis Bolaget. Som en helhet skulle det mest ändamålsenliga förfarandet för att arrendera den blivande tomten vara alternativ a) (dvs. att bolaget upplöses genom ett likvidationsförfarande enligt aktiebolagslagen).

På basis av ovanstående föreslogs stadsstyrelsen 13.6.2022 trots samhällstekniska utskottets förslag att tomten skulle överlåtas enligt alternativ d), dvs. genom försäljning på det sätt att staden säljer den del av tomten som staden äger (tomten med daghemmet 4-49- 31) och staden säljer hela aktiestocken i bostadsaktiebolaget (Asunto Oy Bredantie 15). Beslutsförslaget fick understöd av majoriteten i stadsstyrelsen; minoriteten understödde samhällstekniska utskottets beslutsförslag, dvs. överlåtelse av tomten genom att arrendera antingen enligt alternativ a) eller b).

Dessutom beslutade stadsstyrelsen (§ 89) att uppmana stadsdirektören att utvärdera det mest ändamålsenliga sättet att organisera förvaltningen av stadens investeringstillgångar och att vidta behövliga åtgärder.

Enligt 18 § i förvaltningsstadgan har stadsstyrelsen rätt att besluta om anskaffning och överlåtelse av stadens fasta egendom, aktier och annan lös egendom (inkluderar bl.a. överlåtelse av tomter), med undantag för den beslutanderätt som tilldelats utskotten. Trots detta förs ärendet till fullmäktige för godkännande eftersom det valda alternativet även kan påverka vad som staden beslutar i samband med budgeten.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige beslutar att överlåta tomten (4-49-33, Bredavägen 15, Brandkårsvägen 3) enligt planläggningsprojektet (Ak 217, Bredavägen 15–17) genom försäljning på det sätt att staden säljer den del av tomten som staden

äger (tomten med daghemmet 4-49-31) och staden säljer hela aktiestocken i bostadsaktiebolaget (Asunto Oy Bredantie 15) (alternativ d).

.....

Stadsdirektören anmälde jäv och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid då detta ärende behandlades (styrelsemedlem i bolaget).

Ledamot Konsta Saarela föreslog, understödd av ledamot Fredrik Waselius med flera följande: "Stadsfullmäktige beslutar att tomten (4-49-33, Bredavägen 15/Brandkårsvägen 3) enligt planläggningsprojektet (Ak 217, Bredavägen 15–17) ska överlåtas enligt alternativ a eller b, det vill säga genom arrendering. Stadsfullmäktige rekommenderar att använda en utomstående expert för att planera och ordna med arrangemanget"

Ledamot Taisto Miettinen föreslog, understödd av Jarkko Huttunen med flera att ärendet återremitteras till beredning så att "man i beredningen utreder delning av Bolaget samt jämför de framlagda förslagen om försäljning och arrendering med hjälp av experter. Utlåtandet ska kompletteras när det gäller det här."

Det antecknades i protokollet att fullmäktige höll en förhandlingspaus kl. 19.27–19.37.

Ledamot Taisto Miettinen ändrade sitt remitteringsförslag enligt följande: "I beredningen ska åtminstone delning utredas samt de framlagda förslagen om försäljning och arrende jämföras med hjälp av experter. Utlåtandet ska kompletteras när det gäller det här." Ledamot Pauli Tuohioja och ledamot Konsta Saarela understödde det ändrade remitteringsförslaget.

Då ordförande frågade fullmäktige om ärendet kunde återremitteras till beredning, godkände fullmäktige enhälligt återremitteringen.

Beslut:

Fullmäktige beslutade enhälligt att återremittera ärendet till beredning med följande inledning: "I beredningen ska åtminstone delning utredas samt de framlagda förslagen om försäljning och arrende jämföras med hjälp av experter. Utlåtandet ska kompletteras när det gäller det här."

Bakgrundsmaterial:

Ett utdrag ur kartan över planläggningsprojektet och ägarförhållanden på området  
PUBLICERAS INTE - Experttjänstens promemoria