



## Principer för hyresförhandlingar

### Välfärdsområdesstyrelse 17.02.2025 § 32

ÖVPH/973/02.00/2025

Beredare Sjöström Pia-Maria  
Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 040 184 1597, fornamn.efternamn@ovph.fi

Bakgrund: styrelsen har under 2024 vid flera tillfällen behandlat välfärdsområdets hyresavtal och tagit beslut som påverkar målsättningarna för kommande hyresförhandlingar

- 19.2.2024, § 45: Principer för hyresavtalens längd:
  - Om möjligt görs **löpande hyresavtal med uppsägningstid på 12 månader**, för utrymmen av mera tillfällig karaktär är uppsägningstiden kortare.
  - för verksamheter som har behov av stora fastighetsförändringar, eller där avtal görs om mellanstora nybyggen skrivs hyresavtal för 10 år. Avtal för 10 år kan också göras för stora fastighetshelheter där välfärdsområdet avser ha ordinarie verksamhet.
  - när det är aktuellt med omfattande nybyggen (investering > 15 milj. euro) kan hyresavtal uppgöras för 20 år
- 15.4.2024, § 80 (framtid- och anpassningsprogrammet 2025-2026): **minskade hyreskostnader 2025-2026 ca 10 milj. euro** (här ingår även leasinghyror och hyror för de verksamheter som avslutas)
- 17.6.2024, § 131: **Optionsåret för 2026 gällande hyresavtalen med kommunerna används inte**, utan avtalen omförhandlas under 2025. Förhandlingspart är de den som fungerar som hyresvärd från 2026, dvs i flesta fall de kommunägda fastighetsbolagen. Hyresavtalen görs i enlighet med styrelsens beslut i första hand antingen som fortlöpande avtal med 12 månaders uppsägningstid eller för vissa större helheter 10 åriga avtal förutsatt att man kommer överens om hyresnivån. Längre hyresavtal än för 10 år endast i undantagsfall i samband med stora nyinvesteringar. (precisering av beslutet § 45 /2024)
- 16.9.2024, § 180 (budgetplanering 2025): **välfärdsområdet anholder inte om tilläggsfinansiering eller lånefullmakt för investeringar 2025.**
- 21.10.2024, § 221: styrelsen godkände principerna för målsättningarna med de kommande hyresförhandlingarna och understödde att förhandlingar förs med kommunerna för att **sänka avkastningsräntan 2025**. Om det inte är möjligt att nå resultat i förhandlingarna om avkastningsnivån och förverkligande inbesparingen i hyresanslag 2025 verkar realistisk, förs en **alternativ plan för motsvarande inbesparing i servicenätet för beslut i början av 2025**. Enligt beredningstexten var principerna följande:
  - Omförhandling av befintliga hyresavtal med kommunerna under 2025 med målsättningen att få en sänkning av avkastningsräntan från 6% till 4%, vilket skulle innebära en **kostnadsminskning på ca 6,5 milj. euro** vilket tillsammans med planerade förändringar i servicenätet och effektivare utrymmes användning gör att sparkravet på kostnader för hyror uppnås.
  - Från 2026 är målsättningen med hyresförhandlingarna ett system för hyresberäkningar där alla kommuners fastigheters hyra justeras på samma justeringsgrund. Kapitalhyran binds inte till tekniska nuvärdet, utan bestäms inledningsvis på basis av en avkastningsprocent och så att det enbart är den årliga index-justeringen som inverkar på hyresnivån



- En viktig målsättning i hyresförhandlingarna är att kapitalhyran i fortsättningen höjs på basis av HVA-index. Skötselhyran baseras på faktiska kostnader, med en årlig utjämnning av hyran som välfärdsområdet betalt.

Diskussioner har förts med välfärdsområdets kommuner, men det har inte varit möjligt att under 2025 omförhandla de befintliga hyresavtalen. Endel kommuner och samkommuner har dock kommit långt i sin bolagiseringsprocess och i några fall har avtalsförhandlingarna kommit så långt att de nya avtalen kan träda i kraft redan under 2025. I de fall där förhandlingarna pågår har det varit möjligt att komma överens om en kommande hyresnivå som, ifall samma principer tillämpas med merparten av de kommande hyresvärdarna, möjliggör den årliga inbesparing på hyreskostnader som beslutits om i framtids- och anpassningsprogrammet. Det är dock ännu osäkert om de minskade hyreskostnader på 6,5 milj. euro via omförhandlade hyresavtal, som ingår i verksamhetsplanen kommer att uppnås under 2025.

Finansministeriet har 3.2.2025 gett nya anvisningar gällande uppgörande av välfärdsområdenas [investeringsplan](#) (på finska). I anvisningen ingår skrivningar om hur lånefullmakter behöver beaktas när välfärdsområdets hyresavtal uppgörs. Tolkningen är att välfärdsområdet kan uppgöra hyresavtal som är kraft tills vidare med 12 mån uppsägningstid utan att avtalet likställs med investering, men för längre tidsbundna avtal krävs lånefullmakt.

Som grund för de nya hyresavtalen har man förhandlat om en modell där hyran beräknas utifrån fastighetens balansvärde och inte tekniska nuvärdet. Hyresavtalen görs fortlöpande med 12 mån uppsägningstid och i det skede det blir aktuellt med större investeringar görs en mera långvarig hyresförbindelse ( i allmänhet max 10 år). Dessa hyresförbindelser kräver lånefullmakt och tas i framtiden upp i välfärdsområdets investeringsplan.

#### **Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina**

föreslår, att styrelsen beslutar att:

- de kommande hyresavtalen görs fortlöpande med 12 mån uppsägningstid.
- i samband med större investeringsbehov i fastigheterna görs längre avtal, dessa upptas i välfärdsområdets investeringsplan
- vid hyresförhandlingarna beaktas kravet på minskade hyresutgifter 2025-2026 som beslutits om i framtids- och anpassningsprogrammet

#### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

Antecknades för kännedom att Gun Kapténs anmälde jäv i enlighet med förvaltningslagen § 28 mom. 5 (VD i kommunalt fastighetsbolag Rönnliden Invest Ab).

Distribution