

## Svar till Vasa stad, säkerhetsarrangemang för bolagiseringen av social- och hälsovårdsfastigheter

### Välfärdsområdesstyrelse 09.06.2025 § 127

ÖVPH/3166/00.01.02.01/2025

Beredare Sjöström Pia-Maria  
Enqvist Anders

Tilläggsuppgifter: telefonnummer: 06 218 1111 (växel), fornamn.efternamn@ovph.fi

**Bakgrund:** Den statliga finansieringen till välfärdsområdena regleras enligt lagen om välfärdsområdenas finansiering (617/2021). Välfärdsområdets möjligheter till investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser som motsvarar investeringar regleras av de lånefullmakter som statsrådet beslutar om i enlighet med lagen om välfärdsområden (611/2021). Välfärdsområdets investeringsplan ska godkännas av finansministeriet och i planen ingår alltså både investeringar och långvariga ekonomiska förbindelser (t.ex. hyres- eller leasingavtal). För att beviljas lånefullmakt skall välfärdsområdets årsbidrag vara positivt. Den maximala kalkylmässiga lånestocken minskas med den verkliga lånestocken och den återstående kalkylmässiga lånefullmakten fås. Välfärdsområdet har inte beviljats lånefullmakt för 2024 och 2025, men från 2026 beräknas välfärdsområdet ha förmåga att klara av de kalkylmässiga amorteringarna/förbindelserna, utgående från budgeten 2025 och ekonomiplanen 2026-2027 och lånefullmakt har beviljats.

Tidigare anvisningar från finansministeriet har tolkats så att välfärdsområdet är beroende av lånefullmakt när avtalen för de fastigheter som hyrts av kommuner och samkommuner ska förnyas, ifall avtal inte görs som fortlöpande avtal med 12 mån uppsägningstid. Finansministeriet har 29.4.25 uppdaterat sina anvisningar om hur lånefullmakterna ska tolkas (på finska). Enligt anvisningen kan hyresavtal på max 10 år skrivas för sådana fastigheter som välfärdsområdet tidigare hyrt av kommunerna som inte har ett renoveringsbehov och där välfärdsområdet avser att fortsätta sin verksamhet under den perioden.

Vad gäller fastigheterna som hyrs av Vasa stad har staden, för att kunna gå vidare med bolagisering av de fastigheter som välfärdsområdet hyr, ställt krav på välfärdsområdet gällande hyreslängden. Initialt förutsattes hyresavtal på i allmänhet 20 år. Vid förhandlingar har staden senare föreslagit en hyrestid på minst 10 år. Flertalet av de fastigheter som välfärdsområdet hyr av staden är i behov av renovering, det är också aktuellt med att flytta från vissa fastigheter under de närmsta åren vartefter planerade fastighetsinvesteringar och renoveringar (bl.a. ny brandstation, renovering av Roparnäsområdet) är klara. Välfärdsområdets hyreschef håller tät kontakt med privata hyresvärdar i Vasa stad och i allmänhet räknas i staden ett fortlöpande hyresavtal på 5 år som tillräckligt för att ganska stora omändringsarbeten i fastigheten ska göras på fastighetsägarens bekostnad, 10 åriga avtal görs i allmänhet bara vid större nybyggen. När välfärdsområdet hyr utrymmen och fastigheter för social- och hälsovårdsverksamhet tillämpas i huvudsak Lagen om hyra av affärslokal (482/1995). I lagens 7 § stadgas att en skälig säkerhet kan ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser.

Då välfärdsområdet inte generellt kunnat förbinda sig för en hyrestid på 10 år har Vasas stadsstyrelse inkommit med en skrivelse till välfärdsområdets styrelse där man föreslår en modell med ett säkerhetsarrangemang där välfärdsområdet förbinder sig att betala en hyressäkerhet som motsvarar hyran för den tid som återstår tills hyra betalats för 10 år, ifall hyresavtalet upphör innan hyra för 10 år betalats. Detta motiveras med att bolagets livskraft ska tryggas och risken för bolaget minimeras. Enligt den föreslagna modellen skulle välfärdsområdet tvingas ersätta staden hyror för 10 år, också fast avtalet ursprungligen skrivits på t.ex. 5 år eller man skrivit ett tillsvidare avtal och välfärdsområdet skulle säga upp hyresavtalet på avtalsenligt vis. Säkerheterna innebär att välfärdsområdet skulle förbinda sig till kostnader på tiotals miljoner euro för fastigheter som eventuellt inte



används, också i sådana fall där välfärdsområdet fullföljer alla sina avtalsenliga förpliktelser. Således kan det argumenteras för att Vasa stads föreslagna hyressäkerhetsmodell inte är skälig och inte förenlig med Lagen om hyra av affärslokal. En central princip i välfärdsområdets hyresverksamhet bör vara att hyresavtalen är förenliga med ovan nämnda lag. Enligt finansministeriet är en försäkran om att betala ersättning som motsvarar hyra att jämställa med en ekonomisk förbindelse som kräver lånefullmakt och att finansministeriet godkänner förfarandet som en del av välfärdsområdets investeringsplan.

I och med den nya anvisningen om hur lånefullmakterna ska tolkas är det möjligt för välfärdsområdet att skriva upp till 10-åriga hyresavtal på vissa fastigheter som inte är i behov av grundläggande renovering de närmsta 10 åren. Detta gäller främst vissa ARA-finansierade boendeenheter och en dagverksamhet inom funktionshinder- och den psykosociala servicen. I fall behövliga renoveringar har genomförts i samråd med välfärdsområdet kunde 10 års avtal uppgöras för ytterligare någon enhet. Detta förutsatt att hyran är jämförbar med den hyra som de privata aktörer som bolaget ska konkurrera med, uppbär för motsvarande utrymmen och att det finns en underhållsplan för hyrestiden, så att välfärdsområdet kan säkerställa att fastigheterna hålls i skick. Renoveringar som kräver förlängda hyresavtal kräver att lånefullmakter finns och att de finns med i välfärdsområdets godkända investeringsplan oberoende om det gäller egna eller hyrda utrymmen.

Välfärdsområdets servicenät har ändrat mycket under de första åren och det kan finnas behov av ytterligare förändringar. Därför är det inte heller verksamhetsmässigt motiverat att skriva 10 åriga avtal för t.ex. sido-mottagningar, även om den nuvarande målsättningen är en fortsatt fysisk verksamhetspunkt. För verksamheter som finns i vanliga lägenheter eller egnahemshus är det inte heller motiverat med långa hyresavtal, inte heller för de verksamheter där flytt planeras.

#### **Välfärdsområdesdirektör Kinnunen Marina**

föreslår, att

- styrelsen beslutar att inte godkänna de av Vasa stad föreslagna säkerhetsarrangemang för bolagiseringen av social- och hälsovårdsfastigheter och att svaret delges stadsstyrelsen i Vasa.
- tjänsteinnehavarna får i uppdrag att fortsätta förhandlingarna med Vasa stad med målsättningen att kunna fortsätta verka i de utrymmen som verksamheterna har behov av till en hyra på marknadsmässig nivå
- paragrafen justeras omedelbart

#### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

Antecknades till protokollet att fulmäktiges II vice ordförande Marko Heinonen anmälde jäv i enlighet med förvaltningslagen § 28 5 mom (samfundsjäv) och var utstigen under ärendets behandling.