

UTKAST

Förslag till statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026

1. Förslagets huvudsakliga innehåll

I förordningen föreslås bestämmelser om bestämmande av den hyra under övergångsperioden som avses i 22 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021).

2. Nuläge och förslag till förordning

I lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (nedan *införandelagen*) finns det bestämmelser om hur de lokaler som används inom kommunalt ordnad primärvård, specialiserad sjukvård, socialväsande och räddningsväsende övergår i välfärdsområdets besittning. Enligt 22 § i införandelagen övergår lokalerna i välfärdsområdets besittning den 1 januari 2023. Välfärdsområdet och kommunen ska ingå hyresavtal om besittning av lokaler som används inom social- och hälsovården och räddningsväsendet. Avtalet ska gälla åtminstone till och med den 31 december 2025. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år genom att meddela kommunen om saken senast 12 månader innan hyresavtalet går ut. Välfärdsområdet och kommunen får även avtala på annat sätt än vad som anges i paragrafen i fråga om besittningen av lokalerna samt i fråga om giltighetstiden för de hyresavtal som gäller besittningen av dem. Under övergångsperioden ska hyran dock bestämmas enligt bestämmelsen. Enligt 32 § i införandelagen ska på samkommuner som sköter social- och hälsovårdsuppgifter och det lokala räddningsväsendet, med undantag för de som avses i 20 § i införandelagen, tillämpas vad som föreskrivs om kommuner. Enligt 3 § i införandelagen bestämmelserna i 4 kap. om egendomsarrangemang tillämpas inte på egendomsarrangemangen vid Helsingfors stad.

Enligt 22 § 3 mom. i införandelagen ska hyran som överenskoms i hyresavtalet täcka de skäligen kapitalkostnader och kostnader för underhåll av lokalen som kommunen har. Närmare bestämmelser om hur hyran ska bestämmas får utfärdas genom förordning av statsrådet.

I 13 § i införandelagen föreskrivs om rätt att få uppgifter. Enligt 2 mom. ska kommuner och samkommuner oberoende av bestämmelserna om sekretess förse välfärdsområdet med i bestämmelsen avsedda uppgifter som är nödvändiga för det beredningsarbete med vilket välfärdsområdets verksamhet och förvaltning inleds, såsom uppgifter som behövs för de sammanställningar som avses i 26 §. I 26 § i införandelagen föreskrivs om en sammanställning över egendom, avtal och ansvar som överförs samt över lokaler som hyrs av kommunen. Enligt bestämmelsen ska kommunen senast den 28 februari 2022 ge välfärdsområdet en sammanställning bl.a. över lokaler som används av social- och hälsovården och räddningsväsendet.

Under övergångsperioden bestäms hyran mellan kommunen och välfärdsområdet i enlighet med denna förordning.

I hyresavtalet bestäms hyran enligt följande:

Hyran är en totalhyra som består av kapitalhyra och hyra för underhåll.

Kapitalhyran bildas på basis av det tekniska värdet på den byggnad som hyrs ut eller, om ett sådant saknas, på basis av ett kalkylerat tekniskt värde och ett avkastningskrav på 6 procent. Avkastningskravet beskriver kostnaderna för eget och främmande kapital som är bundet i fastigheten, de avskrivningar som beskriver slitaget på fastigheten, den andel som eventuellt arrende utgör och den tekniska risk som är förenad med fastigheten.

I kommunens bokföring bildas byggnadens värde av egenanskaffningsutgiften minskad med sådana avskrivningar enligt plan som baserar sig på byggnadens ekonomiska livslängd. Byggnadens tekniska värde enligt hyresförordningen grundar sig i första hand på uppgifterna om faktiska kostnader enligt kommunens eller samkommunens bokföring, justerade med förändringen i byggnadskostnadsindex och med standardslitaget. Det tekniska värdet justeras genom att värdet av investeringarna i byggnaden läggs till och standardslitaget dras av. Om byggnaden inte har något tekniskt värde som grundar sig på uppgifterna i bokföringen, kan ett sådant värde bildas kalkylmässigt i enlighet med bilagan till förordningen med hjälp av det kalkylerade återanskaffningsvärdet, som beräknats utifrån de faktiska genomsnittliga kostnaderna, och det standardslitage som ska dras av från återanskaffningsvärdet. Till grund för kostnaderna ligger de av Statistikcentralen insamlade bruttokvadratmeterpriserna (euro/brm²) i prisgrupperna för respektive byggnadstyp. Bruttokvadratmeterpriserna omvandlas till priser per kvadratmeter lägenhetsyta (euro/m² ly) för respektive byggnadstyp med hjälp av en omvandlingskoefficient i enlighet med bilagan. Det tekniska värdet bildas separat för varje byggnad. Om en enskild lokal i en byggnad hyrs ut, bildas värdet för lokalen i fråga i enlighet med hela byggnadens användningsändamål, t.ex. en enskild lokal i en skolbyggnad. På basis av byggnadens läge har kommunerna vid fastställandet av det kalkylmässiga tekniska värdet indelats i sex kostnadsområden för återanskaffningsvärdet. I det tekniska värdet beaktas investeringarna i byggnaden. Som standardslitage betraktas 1,75 procent årligen. För byggnader som är i bruk beräknas ett slitage på högst 70 procent. Beräkningen av standardslitaget börjar antingen från det ursprungliga byggnadsåret eller från tidpunkten för en omfattande renovering. Ovannämnda standardslitage grundar sig de beräkningsmetoder som används.

Hyran för underhållet av en fastighet omfattar kostnader för administration, drift, underhållsreparation, service, skötsel av utomhusområden, uppvärmning, el, vatten och avfallshantering. Hyran för underhållet av en fastighet bestäms kalkylmässigt. De koefficienter som ligger till grund för bestämmandet av hyran motsvarar de genomsnittliga byggnadstypspecifika underhållspriser som grundar sig på etablerade informationskällor inom fastighetsbranschen. Klassificeringen av lokalerna motsvarar Statistikcentralens byggnadsklassificering från 2018. I hyresavtalet kan det av grundad anledning avtalas om fastställande av underhållskostnaderna på ett sätt som avviker från 5 § 2 mom., om den beräkningsgrund som anges i 2 mom. leder till en hyresnivå som väsentligen avviker från de faktiska kostnaderna.

På hyresjusteringar tillämpas allmän praxis inom fastighetsbranschen, och hyresjusteringarna binds till levnadskostnadsindex.

3. Ekonomiska konsekvenser

Egendomsarrangemangens konsekvenser för den kommunala ekonomin och välfärdsområdets ekonomi har presenterats i regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om inrättande av välfärdsområden och om en reform av ordnandet av social- och hälsovården och

räddningsväsendet samt till lämnande av underrättelse enligt artiklarna 12 och 13 i Europeiska stadgan om lokal självstyrelse (RP 241/2020 rd). Hyresutgifterna ingår i de kostnader enligt 5 § i lagen om välfärdsområdenas finansiering (617/2021) som läggs till grund för den statliga finansieringen. Konsekvenserna för statsfinanserna framgår av skillnaden mellan lokalkostnaderna i den finansiering som överförs från kommunerna och hyresnivån enligt förordningen. Bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna försvåras av bristen på exakta uppgifter om kommunernas lokaler samt av det faktum att de kostnader som överförs från kommunerna inte är jämförbara och att enbart lokalkostnader inte rapporteras separat.

Till följd av egendomsarrangemangen kommer kommunernas inkomster att öka något under reformens tre första år som ett resultat av de externa hyresinkomsterna av lokalerna inom social- och hälsovården och räddningsväsendet. Lokalkostnaderna ska i fortsättningen inte finansieras med kommunernas skattefinansiering eller genom kommunernas statsandel. Utgångspunkten är således ett kostnadsneutralt arrangemang med tanke på de offentliga finanserna.

En jämförelse av lokalkostnaderna försvåras av att kostnaderna för lokalerna för närvarande huvudsakligen är kommunernas interna hyra. Kommunernas praxis avviker också från varandra. Med tanke på kommunernas ekonomi är hyresinkomster i fortsättningen externa inkomster som inverkar på resultatet. Ersättningen för kapital avviker från de avkastningskrav som kommunerna använder i sin interna hyra.

I samband med beredningen av RP 15/2017 gjorde Landskapens lokalcentral Ab i anslutning till genomförandet av reformen en enkät hos kommunerna om kommunernas hyresnivå 2018 och våren 2019. På basis av de uppgifter som då erhöles av kommunerna gjordes bedömningen att det under övergångsperioden kommer att betalas hyra för ca fem miljoner kvadratmeter i de lokaler som kommunerna äger. Detta innebär att den hyra som välfärdsområdena betalar till kommunerna och som räknats ut i enlighet med förordningen då skulle ha uppgått till ca 900 miljoner euro.

För välfärdsområdena uppstår en kostnad av ovannämnd storlek åtminstone under övergångsperioden på tre år. Ur välfärdsområdenas synvinkel ska hyrorna finansieras med den allmänna finansieringen.

4. Beredningen av förordningen (kompletteras)

Förslaget till förordning har beretts vid finansministeriet. Förslaget har behandlats i delegationen för kommunal ekonomi och kommunalförvaltning. Förslaget till förordning har varit på remiss.

5. Ikraftträdande

Förordningen föreslås träda i kraft den 1 januari 2023 och gälla till och med den 31 december 2026.

UTKAST

Statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av 22 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021):

1 § Tillämpningsområde

I denna förordning föreskrivs om bestämmande av hyran enligt ett hyresavtal mellan ett välfärdsområde och en kommun under den hyresperiod som avses i 22 § 2 mom. i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen.

2 § Bestämmande av hyran

Den månatliga hyran enligt hyresavtalet består av kapitalhyra och hyra för underhåll.

3 § Kapitalhyra

Kapitalhyran bildas på basis av det tekniska värdet på den byggnad eller lokal som hyrs ut.

I kapitalhyran används ett avkastningskrav på 6 procent beräknat på byggnadens tekniska värde enligt 4 §.

4 § Tekniskt värde

En byggnads tekniska värde baserar sig på uppgifterna i kommunens eller samkommunens bokföring, justerat med förändringen i byggnadskostnadsindex och med standardslitaget.

Det på bokföringen baserade värdet korrigeras genom att värdet av investeringar i byggnaden läggs till och standardslitaget dras av. Standardslitaget är 1,75 procent årligen. För byggnader som är i bruk beräknas ett slitage på högst 70 procent. Beräkningen av standardslitaget börjar antingen från det ursprungliga byggnadsåret eller från tidpunkten för en omfattande renovering.

Om en byggnad inte har något sådant på bokföringen baserat tekniskt värde som avses i 1 mom., bildas ett kalkylerat tekniskt värde för byggnaden genom att standardslitaget enligt 2 mom. dras av från återanskaffningsvärdet. Återanskaffningsvärdet beräknas enligt en formel där det regionala byggnadstypspecifika återanskaffningsvärdet i enlighet med bilagan multipliceras med en ålderskoefficient och en storlekskoefficient och värdet av investeringarna i byggnaden läggs till det erhållna värdet.

5 § Hyra för underhåll

De underhållskostnader som ingår i hyran omfattar kostnader för administration, drift, underhållsreparation, service, skötsel av utomhusområden, uppvärmning, el, vatten och avfallshantering. Hyresgästen ansvarar dock för specialavfall och farligt avfall.

Underhållskostnaderna för en fastighet beräknas med hjälp av genomsnittliga byggnadstypspecifika underhållspriser i enlighet med bilagan.

I hyresavtalet kan det av grundad anledning avtalas om fastställande av underhållskostnaderna på ett sätt som avviker från 2 mom., om den beräkningsgrund som anges i 2 mom. leder till en hyresnivå som väsentligen avviker från de faktiska kostnaderna.

6 § Justering av hyran

Hyran justeras en gång om året med levnadskostnadsindex.

7 § Bestämmande av hyran i vissa fall

Om lokalerna används av kommunen på basis av aktieinnehav i ett kommunalt bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag som avses i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), bestäms hyran på det sätt som föreskrivs i 3–6 §.

8 § Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2023 och gäller till och med den 31 december 2026.