

25.5.2022

Kommuner och samkommuner
Ordförandena för kommuners och samkommuners fullmäktige och styrelser
Välfrädsområden och sammanslutningar
Ordförandena för välfrädsområdenas fullmäktige och styrelser

FÖRSÄLJNING AV KOMMUNERNAS OCH SAMKOMMUNERNAS LOKALER SOM ANVÄNDS INOM SOCIAL- OCH HÄLSOVÅRDEN SAMT RÄDDNINGSVÄSENDET

Kommunerna och samkommunerna planerar försäljning av lokaler som används inom social- och hälsovården och räddningsväsendet. Planerna har motiverats bland annat med den pågående reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet.

Samkommuner för sjukvårdsdistrikt och specialomsorgsdistrikt överförs till välfrädsområdena med stöd av lag, det vill säga deras egendom, ansvar och skyldigheter överförs som allmän succession till välfrädsområdena. Detta gäller också de samkommuner för ett sjukvårdsdistrikt som utöver uppgifterna inom den specialiserade sjukvården sköter primärvårdsuppgifter inom området. HNS-sjukvårdsdistrikts egendom överförs till HNS-sammanslutningen.

De lokaler som används inom den kommunala primärvården, den specialiserade sjukvården, socialväsendet och räddningsväsendet övergår i och med reformen i välfrädsområdets besittning från och med den 1 januari 2023. Välfrädsområdet och en kommun ingår ett hyresavtal om besittningen av lokalerna i enlighet med hyresförordningen (272/2022).

[Frågor och svar om kommunernas lokaler och hyresförordningen](#) på webbplatsen soteuudistus.fi.

Lagstiftning som ska beaktas vid försäljning av lokaler

När kommunerna och samkommunerna överväger att sälja lokaler bör de beakta vad som föreskrivs i 25 § i införelädelagen (616/2021) om överföring av avtal och ansvarsförbindelser som är bindande för kommunen till välfrädsområdena. Om välfrädsområdet och kommunen inte kommer överens om något annat, överförs följande förpliktelser enligt bestämmelserna inte till ett välfrädsområde:

- 1) avtal för lokaler där kommunen har åtagit sig att bestämma köpare eller lösa in de berörda lokalerna efter att avtalsperioden har löpt ut,
- 2) skadeståndsansvar eller annat ansvar som följer av avtalsupphörande i fråga om sådana avtal som kommunen ingår efter att införelädelagen har

stadfästs men innan ansvaret att ordna social- och hälsovård och räddningsväsende överförs på välfärdsområdet.

Om kommunen har handlat i strid med antingen gällande lagstiftning eller ett avtal som är bindande för kommunen innan organiseringsansvaret för social- och hälsovården och räddningsväsendet överförs ska kommunen bära ansvaret för påföljderna.

I fråga om sjukvårdsdistrikt och specialomsorgsdistrikt ska man också beakta den reglering enligt 39 § i införandelagen som gäller behörigheten hos den samkommuns myndighet som överförs. Samkommunen HNS ska dessutom beakta bestämmelsen om befogenheterna i 49 § i införandelagen.

Vid försäljning av lokaler ska man dessutom ta i beaktande lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården (1299/2019). Enligt 3 § 1 mom. ska kommuner och samkommuner i avtal som de ingår med privata tjänsteproducenter och i avtal om hyres- eller annan nyttjanderätt till byggnader och lokaler, vilka ingås efter ikraftträdandet av denna lag och är i kraft efter 2023, inkludera ett avtalsvillkor enligt vilket den som har lagstadgat organiseringsansvar för social- och hälsovården har rätt att säga upp avtalet under år 2024 eller 2025 så att det slutar gälla tolv månader från uppsägningen utan att uppsägningen medför ersättningskyldighet.

Bolagiseringsskyldighet och överlåtelseskatt

EU-rättens regler om statligt stöd, kommunallagens 15 kap. och lagen om välfärdsområden 15 kap. förutsätter att verksamhet som drivs i ett konkurrensläge på marknaden bolagiseras. Överföringen av ansvaret för uppgifter inom social- och hälsovården och räddningsväsendet från kommunerna till välfärdsområdena från och med den 1 januari 2023 innebär att kommunerna måste bedöma uthyrningen av lokaler i anslutning till dem också med tanke på bolagiseringsskyldigheten.

22 § i införandelagen innehåller bestämmelser om uthyrning av lokaler som ägs av kommunen och används inom social- och hälsovården eller räddningsväsendet till välfärdsområdet under en övergångsperiod på 3 +1 år. Under denna övergångsperiod grundar sig hyrningen av lokaler direkt på lag och hyresnivån för dem bestäms på det sätt som anges i statsrådets förordning (272/2022). Kommunen är i detta läge inte verksam på marknaden på det sätt som avses i 15 kap. i kommunallagen.

Situationen ändras emellertid efter övergångsperioden. Om kommunen fortsätter att hyra ut lokaler efter övergångsperioden till exempel till ett välfärdsområde, ska kommunen bedöma huruvida den bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden när den hyr lokaler. Om svaret är jakande, ska uthyrningsverksamheten enligt 126 § i kommunallagen i regel bolagiseras.

På sådana hyresavtal som är bindande för kommunen och som överförs på välfärdsområdets ansvar tillämpas 25 § i införandelagen. Om kommunen har hyrt

lokalerna till en utomstående part (samkommunen eller en privat aktör), kan kommunen fortsätta att hyra lokalerna också efter det att organiseringsansvaret överförs.

Uthyrning av lokaler är i princip sådan verksamhet på marknaden som omfattas av bolagiseringskyldigheten när ansvaret för att ordna social- och hälsovård och räddningsväsendet överförs från kommunerna. När lokaler hyrs ut till en privat aktör som producerar social- och hälsovårdstjänster eller räddningsväsendets tjänster blir bolagiseringskyldigheten dock i princip tillämplig först när omständigheterna förändras efter det att organiseringsansvaret överförs (hyresavtal ändras eller nya hyresavtal ingås).

När det gäller bolagiseringen finns det för närvarande inte några bestämmelser om befrielse från överlåtelseskattlagen. I riksdagens svar (RSv 111/2021) om social- och hälsovårdsreformen förutsatte riksdagen att regeringen omedelbart inleder en utvärdering av en reform som gäller befrielse från överlåtelseskatt och lämnar behövliga ändringsförslag till riksdagen för godkännande så att ändringarna kan sättas i kraft under övergångsperioden. Beredningen av ändringsförslagen ska genomföras med hänsyn till EU:s regler om statligt stöd.

Finansministeriet har för avsikt att inleda beredningen av en befrielse från överlåtelseskatt så snart som möjligt. Ändringen av lagen om överlåtelseskatt behövs egentligen först efter övergångsperioden på 3 +1 år, dvs. från och med 2026.

Observationer i fråga om fastighetsaffärer

Om kommuner och samkommuner bereder försäljning av lokaler, ska dessa grunda sig på en helhetsbedömning och samarbete med välfärdsområdena och välfärdsammanslutningarna.

Utöver de lagstadgade skyldigheterna betonar ministerierna att man vid försäljning av lokaler bör beakta

1. **De ekonomiska konsekvenserna, inte bara för kommunerna utan även för välfärdsområdena.** Utgångspunkten ska vara att försäljningen av fastigheter också är motiverad med tanke på de nya välfärdsområdenas ekonomi, och att försäljningen av lokaler inte försvårar välfärdsområdenas ekonomiska situation.
2. **Konsekvenserna för servicenätet och närservice ur både kommunernas och välfärdsområdenas synvinkel.** Välfärdsområdena och kommunerna har gemensamma invånare. Vid beredningen av försäljningen ska man också konsultera välfärdsområdena om hur försäljningen påverkar de preliminära planerna för servicenätet i området. Det bör noteras att kommunen inte längre har någon större möjlighet att påverka servicenätet och frågor som gäller närservice i området, om lokalerna har sålts till tredje part.



3. Aspekter som hänför sig till beredskap och försörjningsberedskap.

Lokalerna är en nödvändig förutsättning för välfärdsområdenas verksamhet och detta bör tas i beaktande även i fråga om besittningen av lokaler. Vid försäljning av fastigheter ska man kunna säkerställa att köparen är tillräckligt tillförlitlig och att det under alla förhållanden är möjligt att använda lokalerna på skäliga villkor.

Förändringsledare Ville-Veikko Ahonen, finansministeriet

Räddningsöverdirektör Kimmo Kohvakka, inrikesministeriet

Avdelningschef Kari Hakari, social- och hälsovårdsministeriet

Sändlista

Kommunerna och samkommunerna

Ordförandena för kommuners och samkommuners fullmäktige och styrelser

Välfärdsområden och sammanslutningar

Ordförandena för välfärdsområdenas fullmäktige och styrelser