

Överlåtelse av fastighet 434-2-22-117 med apportavtal till Lovisa Bostäder Ab

STST 11.04.2022 § 81
430/10.00.02/2022

Beredning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Lovisa Bostäder Ab är ett dotterbolag som helt är i Lovisa stads ägo. Bolaget ordnar hyresboende till rimligt pris i hela Lovisa och bolaget följer Lovisa stads bostadspolitiska program.

I enlighet med koncernrelaterade mål fastställda i Lovisa stads budget överfördes redan 2019 de av staden ägda hyresbostäderna till Lovisa Bostäder Ab. Enskilda bostadsaktier och aktier som anknyter till hyrandet av bostäder och delägda fastighetsaktiebolag överfördes också till bolaget med apportavtalet 2019. Fastighetsbolag som staden ägt till fullo har redan överfört till Lovisa Bostäder Ab med ett arrangemang som genomfördes 2017.

Nu är Hambergska hemmet objektet för apportavtal. Byggnaden har varit en anstalt för seniorer och den har varit tom sedan 31.12.2017 då verksamheten flyttade till Det goda livets hus i Gråberg. Under 2021 var gästateljén verksam i lokalerna. Lovisa Bostäder Ab hyrde objektet från och med 1.7.2021.

Fastigheten jämte byggnader överläts 1.1.1982 med gåvobrev av stiftelsen till staden. I gåvobrevet och därtillhörande avtal förband sig Lovisa stad vid att även framöver använda fastigheten för åldringsvård. Så har också förfarits i över 30 år. Under åren som gått har kraven som ställs på seniorernas boende ändå ändrats och 2018 tog Lovisa stad i bruk den nybyggda enheten Det goda livets hus i Gråberg, vilket även ersatte verksamheten i Hambergska hemmet. Därmed har de stadgade avsikterna med gåvan efterföljts trots att den som gåva erhållna fastigheten inte längre används för åldringsvårdens behov.

Den av Lovisa stad ägda fastigheten 434-2-22-117 och på den belägna byggnaden som går under namnet Hambergska hemmet på adressen Östra Tullgatan 18, 07900 Lovisa överförs till Lovisa Bostäder Ab. Arealen för objektet som överläts är 1 672 m² (kartbilaga).

Lovisa Bostäder Ab höjer sitt aktiekapital med 252 187,10 euro och staden tecknar 540 aktier till det nominella värdet 466,16 euro i gengäld mot apportegendomen som överläts.

En opartisk utvärderares utvärdering av marknadsvärdet för fastigheten Östra Tullgatan 18 uppgår till 300 000 euro (+/- 5 %). Av det totala värdet består marken av 150 000 euro och byggnaden av 150 000 euro. Marken överläts till marknadsvärdet 150 000 euro och byggnaderna till balansvärdet 102 187,10 euro. Överlåtelsepriset är totalt 252 187,10 euro. Skillnaden mellan marknadsvärdet (300 000 euro) och överlåtelsevärdet (252 187,10 euro) underskrider klart de minimis-regelns gräns på 200 000 euro (stöd av mindre betydelse). Sålunda har man i överlåtelsen beaktat bestämmelserna i 130 § i kommunallagen och det som stiftas i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Den ekonomiska inverkan begränsar sig till att hyresintäkterna och kostnaderna för objektet som överläts utblir. Objektet som överläts genererar

mycket lite intäkter för staden och objektet har ackumulerad reparations-skuld. Det är motiverat att överlåta egendomen till stadens hyreshusbolag som har bättre förutsättningar till att utveckla objektet.

Enligt 27 § i mervärdesskattelagen betalas ingen mervärdesskatt för fastighetsöverlåtelser. Egendom som överförs med apportavtal fyller inte de kriterier i 52 d § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet som vid uppfyllelse frigör överlåtelsen från överlåtelseskatt. Utöver uppfyllandet av kriteriet för affärsverksamhet har skattefriheten som förutsättning att överlåtelsen sker till ett nytt bolag som inte ännu inlett sin verksamhet. Det mottagande bolaget betalar överlåtelseskatt för apportegendomen. Skattevärdet för egendomen som mottas som apportegendom anses vara det egendomsvärde som fastställts här. Försäljningen medför inga skattekonsekvenser för staden i och med att teckning av aktieemission inte omfattas av överlåtelseskatt.

Bilaga nr 1:

Utkast till apportavtal och dess bilagor

Föredragning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar

– fastställa värdet för marken i fastighet 434-2-22-117 till 150 000,00 euro

– överföra ovanstående fastighet inklusive byggnader som apportegendom till Lovisa Bostäder Ab och att i gengäld för apportegendomen teckna 540 aktier med det nominella värdet 466,16 euro i Lovisa Bostäder Ab

– Värdet på apportegendomen uppgår till totalt 252 187,10 euro.

– befullmäktiga stadsdirektören att underteckna apportavtalet, överlåtelsehandlingarna och vid behov göra tekniska ändringar i de ovanstående.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Stadsstyrelsens första viceordförande Tom Liljestränd (grund: ordförande för bolagets styrelse), ledamöterna Petri Hakasaari och Markus Sjöholm (grund: föreslagna av staden att väljas in i bolagets styrelse) samt ekonomichef Fredrik Böhme (grund: medlem i bolagets styrelse) anmälde jäv. I stället för styrelsens första viceordförande Tom Liljestränd trädde Stefan Thesslund.

Innan de jäva avlägsnade sig från mötesrummet för den tid som ärendet behandlades hördes Tom Liljestränd som sakkunnig.

Ledamot Satu Hämäläinen föreslog att ärendet remitteras för ny beredning. Bolaget ger organet en skriftlig utredning över det ekonomiskt betydande projektet.

Ledamot Teemu Peräkylä understödde ledamot Satu Hämäläinens förslag.

Omröstning

Behandlingen fortsätter JA 1 röst (Heijnsbroek-Wirén)

Ledamot Satu Hämäläinens remitteringsförslag NEJ 6 röster (Thesslund, Stenman, Alm, Hämäläinen, Peräkylä, Isotalo).

=> Ärendet remitteras för ny beredning.

Beslut: Ärendet remitteras för ny beredning. Bolaget ger organet en skriftlig

utredning över det ekonomiskt betydande projektet.

Paragrafen justerades omedelbart.

Stefan Thesslund avlägsnade sig från sammanträdet klockan 18.37.

Paus klockan 18.37–18.42.