

## Svar på Östra Nylands välfärdsområdes begäran att sänka hyresavkastningen på kapitalhyra

STST 07.12.2022 § 325  
272/00.04.01/2022

Beredning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Östra Nylands välfärdsområde har vänt sig till staden med en begäran daterad 21.11.2022. I begäran vill Östra Nylands välfärdsområde väcka diskussion om fyra procents hyresavkastning på kapitalhyra, istället för sex procent som definierats i hyresförordningen. Begäran motiveras med att östra Nylands välfärdsområdes finansiering kommer att vara snäv då verksamheten börjar.

Välfärdsområdena börjar sin verksamhet i början av året 2023 och verksamheten finansieras med statsfinansiering. Kommunernas statsandelar för social- och hälsovårdsväsendet samt räddningsväsendet har skurits, likaså 12,64 procentenheter av kommunalskatteprocenten och en tredjedel av samfundsskatteintäkterna. Dessa inkomster har överförts till staten för att finansiera välfärdsområdenas verksamhet. Kommunerna har från och med 1.1.2023 inte lägre ansvar för att ordna tjänster inom social- och hälsovården eller räddningsväsendet, inte heller något ansvar för att finansiera dessa. Staten är entydigt finansieringsansvarig för dessa tjänster.

Välfärdsområdenas statsfinansiering är stadgad i lagen om välfärdsområdenas finansiering. Ifrågavarande lag tillämpas för att täcka kostnaderna för de verksamheter som välfärdsområdet har organiseringsansvar för. I lagen finns heltäckande bestämmelser om välfärdsområdets finansiering och dess tillräcklighet, speciellt i de följande punkterna:

- 3 §: Välfärdsområdena beviljas statlig finansiering utifrån bland annat välfärdsområdets invånarantal, faktorer som beskriver behovet av social- och hälsovårdstjänster, befolkningstätheten, inslaget av personer med ett främmande språk som modersmål, tvåspråkigheten.
- 5 §: Nivån på den statliga finansieringen för varje finansår baserar sig på välfärdsområdenas kalkylerade kostnader det föregående året. Nivån på den statliga finansieringen höjs årligen på det sätt som föreskrivs i 7–10 §.
- 8 §: När nivån för den statliga finansieringen bestäms för finansåret beaktas förändringen i kostnadsnivån i enlighet med prisindexet för välfärdsområdena.
- 9 §: När nivån för den statliga finansieringen bestäms för finansåret beaktas en ändring i omfattningen eller arten av de uppgifter för vilka välfärdsområdena har organiseringsansvaret till fullo.
- 11 §: Om nivån på finansieringen äventyrar ordnandet av tillräckliga social-, hälsovårds- och sjukvårdstjänster eller ordnandet av räddningsväsendets tjänster har välfärdsområdet rätt att få finansiering av staten till det belopp som behövs för att trygga nämnda social-, hälsovårds- och sjukvårdstjänster och räddningsväsendets tjänster (tilläggsfinansiering).
- 24 §: Finansministeriet bereder i samarbete med de ministerier som ansvarar för välfärdsområdenas lagstadgade uppgifter de inverkningsåtgärder som förändringar i välfärdsområdenas lagstadgade

uppgifter har på grunderna för den statliga finansieringen med avseende på beredningen av statsbudgeten.

Lovisa stad konstaterar att lagstiftningen innehåller heltäckande bestämmelser om välfärdsområdets finansiering. Välfärdsområdenas tillräckliga finansiering är tryggad i paragraferna gällande tilläggsfinansiering. Dessutom är välfärdsområdenas finansieringsnivå högre i verksamhetens början på grund av diverse undantagsstadganden.

Om bestämningen av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026 föreskrivs genom statsrådets förordning 272/2022. Genom förordningen föreskrivs bland annat om bestämningen av kapital- och underhållshyra samt tekniska värdet. I 3 § i förordningen föreskrivs att i kapitalhyran används ett avkastningskrav på 6 procent beräknat på byggnadens tekniska värde.

För fastighetens ägare, med andra ord kommunen, är hyran en driftsinkomst som syns som en del av kommunens verksamhetsintäkter.

För välfärdsområdet är hyran en verksamhetskostnad bland andra verksamhetskostnader. Välfärdsområdena finansierar hyrorna, och de övriga verksamhetskostnaderna, med statsfinansiering med allmän täckning. Statsfinansieringen för enskilda områden är kalkylmässig och definieras med andra ord enligt lagstadgade beslutskriterier. Statsfinansieringen för ett enskilt välfärdsområde grundar sig inte på områdets realiserade kostnader. De realiserade kostnaderna tas i beaktande i kostnadskalkylerna endast då den sammanlagda statsfinansieringen räknas.

Ett enskilt välfärdsområdes statsfinansiering baserar sig inte på något vis på områdets realiserade kostnader och området kan därmed inte självt inverka på sin finansiering genom att minska eller öka sina kostnader. Välfärdsområdenas statsfinansiering granskas visserligen årligen så att den motsvarar de realiserade kostnaderna, men eftersom granskningen görs endast på hela landets nivå fördelas granskningens euromässiga belopp mellan välfärdsområdena i proportion till statsfinansieringen.

Enligt 6 § i hyresförordningen kan kommunen och välfärdsområdet avtala om att hyran enligt hyresavtalet bestäms i enlighet med det system för interna hyror som används i kommunen i fråga.

Lovisa stad konstaterar slutligen att om hyrorna bestämdes i enlighet med Lovisa stads system för interna hyror, i stället för det system som avses i hyresförordningen, skulle nivån på den totala hyran som tas ut från välfärdsområdet vara mycket nära hyresförordningens nivå. På grund av detta ser Lovisa stad inte att det finns anledning att påbörja diskussioner om att sänka kapitalhyrans andel.

Ärendet har behandlats på Östra Nylands kommundirektörernas möte 21.11.2022. Områdets kommunledning anser att man vid uthyrningen av lokaler tillämpar en kapitalhyra på sex procent i enlighet med hyresförordningen.

Som sammanfattning kan konstateras att Lovisa stad inte anser välfärdsområdets förslag om en sänkning av kapitalhyran vara grundad. En sänkning av hyran skulle i praktiken betyda att skattebetalarna i Lovisa då årligen skulle finansiera välfärdsområdets utgifter med sammanlagt cirka 0,7 miljoner euro – i en situation där reformen gradvis försämrar stadens ekonomi och välfärdsområdet har en lagenlig rätt att vid behov få

tilläggsfinansiering av staten. Systemet för välfärdsområdenas finansiering är mycket svårbegripligt. Det väsentliga är att Östra Nylands välfärdsområdes finansiering inte till någon del baserar sig på de realiserade kostnaderna i Östra Nyland. Området kan alltså inte självt påverka statsfinansieringens mängd genom att minska sina utgifter till exempel genom en hyressänkning som finansieras av skattebetalarna i Lovisa. Välfärdsområdenas finansieringsansvar hör dessutom enligt lagstiftningen entydigt helt till staten. Med tanke på att det är fråga om en verksamhet som helt baserar sig på statlig finansiering, är det svårt att acceptera tanken att kommunerna i ett område, till skillnad från andra offentliga och i synnerhet privata fastighetsägare, ska sänka sina hyresintäkter t.ex. som ett villkor för fortsatt serviceproduktion.

Det har ju beslutats om att kommunerna - bland dem Lovisa stad - ska avstå från cirka hälften av sina inkomster och att dessa pengar går till staten för finansieringen av reformen.

Bilaga nr 1:

Östra Nylands välfärdsområdes begäran 21.11.2022

Föredragning

Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

– anteckna Östra Nylands välfärdsområdes begäran för kännedom

– att kapitalhyran för lokaler som Lovisa stad hyr ut till välfärdsområdet ska fastställas enligt en avkastning på 6 procent, i enlighet med hyresförordningen.

– skicka svaret ovan till Östra Nylands välfärdsområde.

Beslut

Stadsstyrelsens 1. vice ordförande Tom Liljestrand och fullmäktiges ordförande Otto Andersson anmälde jäv (grund: närvarorätt vid VFO:s styrelses sammanträde, ledamot i styrelsen för VFO) och avlägsnade sig från sammanträdet / mötesrummet för den tid som ärendet behandlades.

Beslut enligt förslaget.