

## KÖPEBREV ÖVER OUTBRUTNA OMRÅDEN

### 1 PARTER

#### 1.1 Lovisa stad ("**Säljaren**")

Mannerheimgatan 4  
07900 Lovisa  
FO-nummer: 0203263-9

#### Fortum Power and Heat Oy ("**Köparen**")

PB 100  
00048 FORTUM  
FO-nummer: 0109160-2

säljaren och Köparen tillsammans "**Parterna**" eller separat "**Parten**".

### 2 AFFÄRENS BAKGRUND

2.1 Parterna har samtidigt med detta köpebrev undertecknat ett samarbetsavtal ("**Samarbetsavtalet**") angående samarbetet Parterna emellan för utvecklingen av området.

2.2 Stadsfullmäktige i Lovisa stad beslutade [ ].[ ].2025, § x att Lovisa stad säljer till Fortum Power and Heat Oy markområdena till det totala priset 10 618 771,00 euro med de villkor som framgår av beslutet och som i mer detalj överenskomms i detta köpebrev. Stadsfullmäktiges beslut är lagakraftvunnet. Med detta köpebrev verkställs nämnda beslut av stadsfullmäktige med de villkor som framgår av stadsfullmäktiges beslut och av detta köpebrev.

2.3 Fortum Power and Heat Oy:s styrelse har beslutat köpa de outbrutna områden som preciseras senare.

### 3 OBJEKT FÖR AFFÄREN

3.1 Objektet för affären är följande outbrutna områden i Säljarens ägo av fastigheter på Lovisa stads Källa-Hästholmens område (senare "**Fastigheterna**"):

- outbrutet område av fastighet 434-410-1-61
- outbrutet område av fastighet 434-404-1-30
- outbrutet område av fastighet 434-404-2-12

3.2 Fastigheterna har märkts ut i kartan som utgör bilaga 1 av köpebrevet.

## **4 KÖPESKILLING**

- 4.1** Försäljningspriset för fastigheterna är 10 618 771,00 euro. Försäljningspriset fördelas mellan fastigheterna i proportion av deras arealer till den del som området är så kallad råmark i skogsbruksanvändning. Byggplatserna som hör till fastigheterna är prissatta på basis av en objektspecifik prisuppskattning. Priset för trädbeståndet och byggnaderna på rekreationsområdet är specificerat enligt värderingsbrev. Specificeringen av köpeskillingen finns som bilaga 2.
- 4.2** Köpeskillingen baserar sig dock inte på Fastigheternas areal.
- 4.3** Köparen betalar köpeskillingen i sin helhet under köpslutet på det bankkonto som Säljaren anger.
- 4.4** Säljaren har begärt utlåtanden av obundna sakkunniga för bestämmande av värdet för markområdena som utgör objekt för affären. Värderingarna gäller det gängse värdet för Fastigheterna som utgör objekt för affären. Köpeskillingen för Fastigheterna i enlighet med detta köpebrev motsvarar det gängse värdet för Fastigheterna bestämt på basis av värderingsbrev.
- 4.5** Det konstateras att det för objektet av affären uppgjorts en statsstödsgranskning daterad [ ].[ ].2025. Enligt statsstödsgranskningen, med beaktande av de allmänna förutsättningarna för statligt stöd samt förfarandet som iakttagits i denna affär, kan det inte anses att affären innehåller statligt stöd och staden inte har anmälningsskyldighet om affären till kommissionen för bedömning av stöd. Enligt stadens uppfattning innefattar försäljningen av markområdena inte statligt stöd som strider mot artikel 107 (1) i Fördraget om Europeiska unionen.

## **5 ÖVERLÅTELSE AV ÄGANDE- OCH BESITTNINGSRÄTTEN OCH ÖVERFÖRING AV RISK ENLIGT RISKFÖRDELNING**

- 5.1** Ägande- och besittningsrätten till Fastigheterna och risken enligt riskfördelningen för Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen då hela köpeskillingen har betalats. Vad gäller lägerområdet Källa bevaras risken enligt riskfördelning hos Säljaren under Säljarens besittningsrätts tid.
- 5.2** Besittningsrätten till markområdena för lägerområdet Källas markområden och byggnader hålls dock utan vederlag hos Säljaren ända till 31.12.2028. Parterna förbinder sig att förhandla om fortsättningen av Säljarens vederlagsfria besittningsrätt för tiden efter ovan nämnda datum till exempel för ett år i sänder, om det förekommer förutsättningar för detta sedda ur synvinkeln av Köparens verksamheter och planer. Köparen har rätt att låta utarbeta erforderliga undersökningar och utredningar på lägerområdet Källas markområden även under Säljarens besittningsrätts tid. Köparen har dessutom rätt att ansöka för sitt projekt myndighetstillstånd och myndighetsutlåtanden gällande lägerområdet Källa.
- 5.3** Säljaren ansvarar för energi- och vattenkostnaderna och övriga underhållskostnader för lägerområdet Källa under tiden för sin besittningsrätt.

## **6 SKATTER OCH OFFENTLIGRÄTTSLIGA AVGIFTER**

**6.1** Säljaren ansvarar för skatter, kvarskatter och skattehöjningar samt övriga offentligrättsliga avgifter till den del som grunden för skatten eller avgiften riktar sig på tid innan affärsdagen. Köparen ansvarar för Fastighetens skatter, kvarskatter och skattehöjningar efter denna tid. Säljaren ansvarar dock i sin helhet för fastighetsskatten för som bestäms för affärsåret.

**6.2** Köparen ansvarar för köpvittnets arvode.

## **7 ÖVERLÅTELSESKATT**

**7.1** Köparen betalar överlåtelseskatten för affären.

## **8 MILJÖFRÅGOR**

**8.1** I enlighet med 139 § i Miljöskyddslagen meddelar Säljaren att det i enlighet med uppgifter tillgängliga till Säljaren inte har idkats på Fastigheterna verksamhet eller där finns avfall eller substanser som kan förorsaka eller som har förorsakat förorening av marken eller grundvattnet.

**8.2** Säljaren ansvarar för rengörandet av eventuell förorening av marken och grundvattnet och för kostnaderna för avlägsnande av avfall som finns på fastigheten till den del som föroreningen eller nedskräpningen ägt rum innan besittningsrätten övergått och Köparen för tiden efter det. Om rengöringskostnaderna för Fastigheterna överskrider 100 000 euro, har Säljaren rätt att återkalla denna affär, om Köparen inte tar över rengöringskostnaderna för det belopp som överskrider 100 000 euro.

## **9 KÖPARENS UPPGIFTER OM OBJEKTET FÖR AFFÄREN**

**9.1** Köparen har tagit del av Fastigheterna i den omfattning som Köparen önskat och godkänner dem i det skick som de är under tidpunkten för affären.

**9.2** Köparen förrättade 16.5.2024 syn på Fastigheterna som utgör objekt för affären. Köparen konstaterade under synen att objektet för affären motsvarar de handlingar och uppgifter som getts om objektet för affären.

## **10 FÖRAVTAL**

**10.1** Om detaljplaneringen för kärnkraftverksutvecklingsprojektet för Köparen och annat till sin omsättning och sysselsättningskonsekvenser betydande utvecklingsprojekt för energiproduktion eller energiintensiv ren industri inte vunnit laga kraft senast 31.12.2032 har Säljaren rätt att köpa Fastigheterna tillbaka med sedvanliga fastighetsaffärs villkor och för den ursprungliga köpeskillingen. Som betydande projekt anses inte till exempel ett solkraftverk eller annan investering som endast i ringa grad gagnar Säljaren. Om det inlämnas besvär gällande beslutet om detaljplan förlängs den utsatta tiden tills ärendet avgjorts med lagakraftvunnet beslut. Om Säljaren önskar nyttja sin rätt att köpa tillbaka Fastigheterna då villkoret ovan fylls, ska Säljaren inom minst 24 månaders tid från slutandet av den utsatta tiden kräva Köparen att ingå en fastighetsaffär. I köpeskillingen kan man beakta som minskande av köpeskillingen olägenhet som medförs av ändringar som är skadliga för Säljaren.

**10.2** Om Köparen vägrar ingå en fastighetsaffär krävd av Säljaren som nämnts i punkt 10.1 och villkoret fylls och Fastigheterna kvarblir i Köparens ägo, är Köparen skyldig att betala Säljaren 3 000 000 euro i skadestånd.

- 10.3** I varje fall förbinder sig parterna att förhandla om Säljarens rätt att köpa Fastigheterna eller delar av dem enligt principer preciserade i punkt 10.1 om detaljplaneringen för utvecklingsobjektet inte vunnit laga kraft inom den tid som preciserats i punkt 10.1.

## **11 GRAVATIONER OCH SERVITUT SOM BELASTAR FASTIGHETERNA**

- 11.1** Fastigheterna belastas inte av andra inteckningar, servitut, särskilda rättigheter eller rådighetsbegränsningar än vad som framgår av gravationsbevisen som finns som bilaga 4.
- 11.2** Fastigheterna belastas inte av andra servitut än vad som framgår av fastighetsregisterutdragen som finns som bilaga 5.

## **12 ARRENDEAVTAL**

- 12.1** Fastigheterna som utgör objekt för affären har gällande arrendeavtal som finns som bilaga 6. Arrendeavtalen övergår med underteckningar av detta köpebrev till Köparen.
- 12.2** Köparen tar på sitt ansvar skyldigheterna som anknyter till arrendeavtalen och arrendena och får de rättigheter som anknyter till dem.

## **13 PARTERNAS ANSVARSBEGRÄNSNINGAR**

- 13.1** Parternas ansvar som baserar sig på denna fastighetsaffär begränsas så som framgår av punkt 13. Ansvarsbegränsningarna som överenskoms här i punkt 13 tillämpas dock inte på ansvar som överenskommit i punkt 8.2 (Miljöfrågor) och 11 (Gravationer och servitut som belastar fastigheterna) med undantag av eventuella ömsesidiga avtal mellan arrendetomter som framgår av bilaga 7 och som inte är kända av Säljaren.
- 13.2** Det sammanlagda maximibeloppet för totalansvaret för Säljarens brytande mot köpebrevet har begränsats till 200 000 euro.
- 13.3** Ersättningen presteras som nedsättning av köpeskillingen och Köparen har inte rätt till ersättning av annat slag av Säljaren och har inte rätt att upphäva affären med stöd av lagen eller annat.
- 13.4** Köparen ska meddela Säljaren skriftligt om Säljarens brytande mot köpebrevet inom trettio (30) dagar från att Köparen fått kännedom om brytandet, dock senast inom tjugofyra (24) månader från underteckningsdagen av köpebrevet.
- 13.5** Om Köparen på basis av skada har rätt att få ersättning av tredje avtalspart avdras ersättningen i fråga från ersättningen som Säljaren ska betala. Köparen ska på alla skäligena sätt ta ut den nämnda ersättningen av tredje avtalsparten eller försäkringen.
- 13.6** Parterna är skyldiga att med rimliga åtgärder minimera eventuella skador.
- 13.7** Parterna ansvarar inte för indirekta skador (inklusive arrendeinkomst som inte mottagits).
- 13.8** Vidare konstaterar Parterna och överenskommer om följande som preciserade undantag i enlighet med 2 kap. 9 § i jordabalken till föreskrifterna i jordabalken:

Villkoren om Säljarens ansvar i detta köpebrev ersätter föreskrifterna i jordabalken till den del som man uttryckligen avvikit från föreskrifterna i jordabalken i detta köpebrev. Utan att begränsa den allmänna principen som överenskommit i föregående mening konstaterar Parterna att de uttryckligen överenskommit bland annat om följande undantag om bestämmelser som getts till skydd för Köparen enligt jordabalken:

- a) I objektet för affären anses det finnas ett kvalitetsfel avsedd i 2:17.1 i jordabalken underpunkterna 1) eller 5) (inklusive gömt kvalitetsfel) endast om ett uttalande som uttryckligen nämns i detta köpebrev angående objektet för affären skulle visa sig vara osann.
- b) Ingen tredje part anses ha lämnat till Köparen uppgifter på sätt som avses i 2:20 i jordabalken.
- c) Oberoende av vad som konstateras i 2:21 och 2:25 i jordabalken om tidsbegränsningar om Köparens rätt att framföra krav till Säljaren har det uttryckligen och uttömmande överenskommit här i punkt 13.
- d) 2:32 och 2:33 § i jordabalken lämpar sig inte till affären som överenskommit om i detta köpebrev, utan det har på ett uttömmande sätt överenskommit om genomförandet av Säljarens ersättningsansvar här i punkt 13.

#### **14 FÖRSÄKING AVSEDD I FÖRKÖPSLAGEN**

- 14.1** Parterna försäkrar att det mellan dem inte under senaste två år skett överlåtelser nämnda i 5.2 § i förköpslagen (608/77).

#### **15 LÖSÖRE**

- 15.1** Med detta köpebrev har det inte överlåtit något lösöre och inget separat avtal om överlåtelse av lösöre har ingåtts.

#### **16 ÖVERFÖRANDE AV KÖPEBREVET OCH FÖRBUD MOT VIDAREÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETERNA**

- 16.1** Ingendera Parten har rätt utan den andra partens skriftliga samtycke att överföra detta köpebrev eller de rättigheter eller skyldigheter som Parten har på basis av avtalet till någon annan än ett företag som hör till samma koncern.

- 16.2** Köparen får inte utan Säljarens samtycke överlåta Fastigheterna obebyggda vidare.

#### **17 MEDDELANDEN**

Alla meddelanden, krav och övrig kommunikation mellan Parterna i anknypning till detta avtal anses vara i laga ordning gjorda om de skickats i skriftlig form per post (som rekommenderat brev), som e-post eller på annat sätt bevisligen till Parten i fråga enligt följande:

Till Säljaren:

Lovisa stad

kontaktperson: Stadsdirektören

adress: Mannerheimgatan 4, 07900 Lovisa

e-post: kaupunki@loviisa.fi

Till Köparen:  
Fortum Power and Heat Oy  
kontaktperson: [ ]  
adress: PB 100, 00048 FORTUM  
e-post: [ ]

## 18 TVISTLÖSNING

TVister som uppkommer av detta avtal avgörs slutligen i förlikningsförfarande i enlighet med Centralhandelskammarens bestämmelser om förlikningsförfarande. Skiljedomstolen har en medlem. Platsen för förlikningsförfarandet är Helsingfors och språket är finska.

## 19 AVTALSEXEMPLAR

Detta köpebrev har upprättats i tre likalydande exemplar, ett för Säljaren, ett för Köparen och ett för köpvittnet.

[Lovisa] [ ] [ ].2025

Säljare:

LOVISA STAD

---

[namnförtydligande, position]

Köpare:

FORTUM POWER AND HEAT OY

---

[namnförtydligande, position]

[Bilagor och köpvittnets intyg på nästa sida]

## BILAGOR

1. Karta
2. Specificering av köpeskillingen
3. Lagfartsbevis
4. Gravationsbevis
5. Fastighetsregistersutdrag
6. Arrendeavtal

## KÖPVITNETS INTYG

I egenskap av köpvittne intygar jag att [ ] såsom representant för överlåtaren Lovisa stad och [ ] såsom representant för förvärvaren Fortum Power and Heat Oy har undertecknat denna överlåtelsehandling och att de samtidigt har varit närvarande då överlåtelsen bestyrkts. Jag har kontrollerat de undertecknades identitet och konstaterat att överlåtelsehandlingen har uppgjorts på det sätt som anges i 2 kap. 1 § i jordabalken.

Tid och plats som ovan

---