



17.03.2021

Ärende/9

## § 59

### Proprieborgen till det planerade Fastighetsaktiebolaget Dals samsjukhus

HEL 2021-001442 T 02 05 03 01

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade följande:

A

Det planerade Fastighetsaktiebolaget Dals samsjukhus beviljas stadens proprieborgen på högst 150 000 000 euro för investeringar i den sjukhushelhet som byggs på tomterna 2 och 3 i kvarteret 626 i stadsdelen Dal i Helsingfors. Stadens proprieborgen beviljas som en del av fastighetsaktiebolagets finansieringsarrangemang på sammanlagt högst 300 miljoner euro, för att täcka långfristiga lån, samt räntor, dröjsmålsräntor och eventuella indrivningskostnader för lånen, som tas ut för att finansiera investeringsutgifter som i projektplanen väntas infalla under åren 2021–2024. Löptiden för lånen som tas ut får vara högst 30 år.

B

Det planerade Fastighetsbolaget Dals samsjukhus beviljas stadens proprieborgen på högst 30 000 000 euro som en del av fastighetsaktiebolagets finansieringsarrangemang på sammanlagt 60,0 miljoner euro, för ett kommunalt företagscertifikatprogram som fastighetsaktiebolaget har inrättat med Kommunfinans Abp. Borgen omfattar kapitalet, räntorna och extra utgifterna för de kommunala företagscertifikat som emitteras under programmet. Det nominella värdet på fastighetsaktiebolagets samtidigt utestående kommunala företagscertifikat är högst 60 miljoner euro.

C

Arrangemanget ska genomföras på så sätt att stadens proprieborgen aldrig överskrider den andel av finansieringens totalbelopp eller av enskilda lån/arrangemang som motsvarar stadens procentuella ägarandel.

D

Staden förbehåller sig rätten att kräva motsäkerheter i det fall att fastighetsaktiebolagets ägarunderlag ändras på så sätt att de nuvarande ägarna avstår från innehav.



17.03.2021

Ärende/9

## E

För proprieborgen som beviljas det planerade fastighetsaktiebolaget kan årligen tas ut en borgensprovision på minst 0,5 %, då omständigheter som nämns ovan i punkt D råder. Provisionsbeloppet räknas ut på det återstående lånekapitalet och på borgensansvaren på 30 miljoner euro i det gällande kommunala företagscertifikatprogrammet per 31.12 och betalas före utgången av närmast följande januari månad efter tidpunkten då beloppet bestämdes.

## F

Verkställigheten av beslutet förutsätter att samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt fattar motsvarande beslut om proprieborgen till det bildade fastighetsaktiebolaget för dess lån och det kommunala företagscertifikatprogrammet till belopp som motsvarar de respektive ägarandelarna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Pipsa Kotamäki, finanssekreterare, telefon: 31036125  
pipsa.kotamaki(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, finanschef, telefon: 31036321  
tuomo.makinen(a)hel.fi

## Bilagor

1 Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman arvio kustannusten sitoutumisesta vuosittain

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

**Utdrag**  
HUS

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Bakgrund



Stadsfullmäktige beslutade 10.6.2020, § 157, godkänna projektplanen för Dals samsjukhus, daterad 12.2.2020, utgående från att projektet, som genomförs som ett gemensamt projekt mellan Helsingfors stads och Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt, omfattar cirka 190 000 m<sup>2</sup> bruttoyta och att byggnadskostnaderna uppgår till högst 838 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2019.

Dals samsjukhus är ett psykiatriskt och somatiskt sjukhus som byggs i Dals sjukhusområde i Helsingfors som ett gemensamt projekt mellan Helsingfors stad och Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (HUS).

Projektet genomförs stegvis under åren 2021–2030. I projektet byggs lokaler för HUS:s och Helsingfors psykiatriska sjukhusvård och för cirka hälften av de vårdplatser som Helsingfors sjukhus behöver. I projektet byggs dessutom lokaler för HUS:s krävande neurologiska rehabilitering och för poliklinikfunktioner, stödtjänster, undervisning, forskning och administration som stöder dessa.

Enligt förslaget i projektplanen ska samsjukhuset få 922 vårdplatser, varav 394 för somatik, 54 för neurologisk rehabilitering, 444 för psykiatri och 30 för barnpsykiatri. Till sjukhuset har därtill planerats 10 platser för boendeträning.

Dals samsjukhus ersätter i Helsingfors sjukhusverksamheten i Dals sjukhus och Aurorasjukhuset i sin helhet och i Storkärrens sjukhus till hälften. Dessutom ersätter samsjukhuset i fråga om HUS Mariefors/Ohkola sjukhus, psykiatriska centret och barnpsykiatri i Stengårdsområdet och sjukhusvården i Ulfåsa.

#### Projektets beredning

Helsingfors stad och HUS har sedan år 2017 tillsammans berett en plan om ett samsjukhus som byggs på Dals sjukhusområde. Social- och hälsovårdsnämnden godkände 23.5.2017, § 167, en behovsutredning om Dals samsjukhus, daterad 8.5.2017. HUS:s styrelse har behandlat behovsutredningen för Dals samsjukhus 21.8.2017, § 105, och beslutat anteckna den och konstatera att den gemensamma planeringen av HUS:s och Helsingfors mentalvårdstjänster fortsätter.

Projektplanen grundar sig på ett avtal mellan staden och HUS om genomförandet av projektplaneringen för Dals samsjukhus och därtill hörande upphandlingssamarbete och kostnader som stadsstyrelsen godkände 28.5.2018, § 385, och som HUS:s styrelse godkände 5.2.2018. Avtalet undertecknades 5.6.2018. Projektplanen godkändes i projektets styrgrupp 4.2.2020. Stadsstyrelsen godkände 10.6.2020, § 157, pro-



jektplanen, daterad 12.2.2020, och HUS:s styrelse godkände den 6.4.2020, § 44.

Parterna har fortsatt med beredningen av projektet och ingått ett nytt avtal om uppgifter som utförs efter projektplaneringsfasen, utgående från vilket projektet främjas tills fastighetsaktiebolaget bildas. Stadsstyrelsen godkände avtalet 14.9.2020, § 541, och HUS:s styrelse 8.6.2020, § 87.

#### Genomförande av projektet

Projektet är ett hyresprojekt för Helsingfors stad och HUS. Helsingfors stad och HUS har beslutat att med likvärdiga ägarandelar (50 %) bilda Fastighetsaktiebolaget Dals samsjukhus, som låter bygga och förvaltar lokaler som byggs i eller hör till projektet och utgör en del av sjukhuset Dals samsjukhus. Bolaget ansvarar för byggandet och förvaltningen av parkeringsanläggningen som byggs i samband med Dals samsjukhus och dess infartsförbindelse samt logistiktunneln mellan Mejlans och Dal. Stadsstyrelsen beslutade om bildandet av bolaget 18.1.2021, § 44. Social- och hälsovårdsministeriet har 7.1.2021 beviljat undantagstillstånd för projektet i enlighet med lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården.

HUS:s styrelse beslutade om bildandet av bolaget 15.2.2021. Parterna har för avsikt att bilda bolaget i mars–april 2021.

Aktieägarnas ägarandelar som fastställdes i etableringsfasen grundar sig på aktieägarnas gemensamma bedömning år 2020 om omfattningen av verksamheten som aktieägarna bär ansvaret för i de byggnader och lokaler som bolaget förvaltar.

Helsingfors stad och HUS har i samverkan förhandlat fram ett aktieägaravtal för bildandet av det nya bolaget. I avtalet finns överenskommelser bland annat om projektets förvaltning, styrelsens sammansättning och villkoren för aktieägarnas finansiering, beslutsfattande, hyring av lokaler och aktieägarande. I aktieägaravtalet har parterna också kommit överens om förfarandet för justering av ägarandelarna, om en aktieägars andel av lokalerna som bolaget hyr är betydligt större eller mindre än den ifrågakvarande aktieägars ägarandel i bolaget.

#### Projektfinansiering

Helsingfors stad och HUS ansvarar i samverkan med det planerade Fastighetsaktiebolaget Dals samsjukhus för ordnandet av den finansiering som behövs i projektet. Båda aktieägarna i det planerade bolaget ansvarar för finansieringen av bolaget för sin del. Aktieägarna förbinder



sig i enlighet med projektplanen till att för genomförande av projektet och i förhållande till sina ägarandelar sköta om bolagets finansiering på ett för bolaget och den andra aktieägaren kostnadsneutralt sätt.

I enlighet med stadsfullmäktiges beslut 10.6.2020, § 157, uppgår maximipriset för projektets byggkostnader till 838 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån november 2019. De i projektplanen upptagna byggkostnaderna omfattar inte projektets finansieringskostnader eller de kostnader som uppstår för projektet i samband med överlåtelsen av sjukhusbyggnaderna som bevaras, vilka utöver byggkostnaderna är på det planerade bolagets ansvar.

Bolagets finansiering sköts huvudsakligen genom lån som aktieägarna garanterar. Utöver aktieteckningarna som görs i samband med bildandet av bolaget förbinder sig aktieägarna vidare till att i fortsättningen göra en vederlagsfri investering av eget kapital på cirka 3–5 miljoner euro per år i bolagets fond med inbetalt, fritt, eget kapital. Staden ska förbereda sig på det ifrågavarande behovet årligen i samband med budgetberedningen. Då projektet färdigställs motsvarar de sammanlagda vederlagsfria investeringarna av eget kapital enligt den preliminära finansieringsplanen 10 % av helhetsfinansieringen för investeringen.

Enligt planerna ska en del av finansieringen under byggtiden komma från ett av aktieägarna garanterat kommunalt företagscertifikatprogram.

#### Garantier som behövs

Eftersom projektet pågår under en längre tid är det motiverat att fatta beslut om de behövliga garantierna i flera skeden då projektet avancerar. Enligt förslaget beviljar samkommunen i första skedet proprieborgen på högst 150 miljoner euro för bolagets investeringar som en del av bolagets finansieringsarrangemang på högst 300 miljoner euro, för att täcka långfristiga lån, samt räntor, dröjsmålsräntor och eventuella indrivningskostnader för lånen, som tas ut för att finansiera investeringsutgifter som i projektplanen väntas infalla under åren 2021–2024. De planerade löptiderna för lånen som garanteras motsvarar profilen som allmänt följs i dylika långfristiga projekt.

För att se till att de långfristiga lånen som investeringarna förutsätter tas ut enligt ett optimalt schema är det motiverat att tillfälligt utnyttja även kortfristig extern finansiering för att trygga finansieringens flexibilitet. Företagscertifikat är en allmän och utbredd praxis för att säkerställa kortfristig finansiering. Detta finansiella instrument motsvarar kommuncertifikatet som kommunerna använder och är i det rådande marknadsläget ett snabbt och förmånligt sätt för att ordna med finansieringen på kort sikt.



Som en del av finansieringen under byggtiden har det dessutom planerats att Fastighetsaktiebolaget Dals samsjukhus kan ansöka om en tillräcklig finansiering för verksamheten med kortfristig finansiering genom företagscertifikat, så att det kortfristiga gäldansvaret för företagscertifikaten samtidigt uppgår till ett värde på högst 60 miljoner euro. Att inrätta ett kommunalt företagscertifikatprogram med Kommunfinans Abp förutsätter att ägarna beviljar probrieborgen för programmet.

#### Statsstödsbedömning

Följande anges i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF): "Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna."

Efter att Fastighetsaktiebolaget Dals samsjukhus har bildats har Helsingfors stad för avsikt att bevilja bolaget probrieborgen på högst 150 000 000 euro som garanti för bolagets långfristiga lån, för att trygga den av ägarna godkända lånefinansieringen som investeringen i enlighet med projektplanen förutsätter. Staden har dessutom för avsikt att bevilja bolagets kommunala företagscertifikatprogram probrieborgen på högst 30 000 000 euro för att trygga den kortfristiga finansieringen under byggtiden. Ett villkor för beviljandet av borgensansvaren är att bolagets andra aktieägare, HUS, beviljar bolaget motsvarande borgen i förhållande till sin ägarandel, på motsvarande villkor.

Innan de ovan beskrivna finansieringsåtgärderna genomförs bör man bedöma om sådant statligt stöd som avses i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF) ingår i de planerade åtgärderna.

Enligt Europeiska kommissionens tillkännagivande gäller reglerna om statligt stöd endast om stödmottagaren är ett företag, dvs. enheter som bedriver ekonomisk verksamhet, oberoende av deras rättsliga ställning och hur de finansieras. All verksamhet som går ut på att erbjuda varor och tjänster på en marknad utgör ekonomisk verksamhet (kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01, punkterna 6–12).

I bedömningen av statsunderstöden bör man reda ut huruvida bolaget bedriver sådan ekonomisk verksamhet som avses i reglerna om statligt stöd.



17.03.2021

I kommissionens tillkännagivande konstateras att de allmänna sjukhusen i vissa medlemsstater är en integrerad del av det nationella hälso- och sjukvårdssystemet och nästan helt och hållet baserade på solidaritetsprincipen. Sådana sjukhus finansieras direkt med sociala avgifter och andra statliga medel och deras tjänster är gratis på grundval av principen om ett heltäckande skydd. Unionens domstolar har bekräftat att om en sådan struktur finns agerar de berörda organisationerna inte i egenskap av företag. Enligt kommissionens tillkännagivande gäller vidare att, där denna struktur finns, är även verksamheter som i sig kan vara av ekonomisk art men som utförs enbart i syfte att tillhandahålla en annan icke-ekonomisk tjänst inte av ekonomisk art. En organisation som köper varor – även i stora kvantiteter – för att kunna erbjuda en icke-ekonomisk tjänst kan inte anses som ett företag bara därför att den är en köpare på en viss marknad. (kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01, punkterna 24–25)

Den enda avsikten med det planerade bolaget är att möjliggöra förverkligande av offentlig hälsovård. Bolagets verksamhetsområde är att hyra ut lokaler som det förvaltar till dess ägare, dvs. Helsingfors stad och HUS, som använder lokalerna som de hyr av bolaget endast för offentlig hälsovårdsverksamhet. Verksamheten som bolagets hyrestagare Helsingfors stad och HUS bedriver i lokalerna är inte ekonomisk verksamhet, utan sådan offentlig hälsovård som avses i kommissionens tillkännagivande. Uthyrningsverksamheten som bolaget bedriver är följaktligen inte ekonomisk verksamhet, eftersom den vidtas för att förverkliga offentlig hälsovård, dvs. för att erbjuda en icke-ekonomisk tjänst.

Utöver uthyrningen av det planerade bolagets egentliga lokaler som avses för offentlig hälsovård omfattar bolagets verksamhetsområde också byggherreverksamhet och förvaltning av en parkeringsanläggning och en logistiktunnel som tjänar bolagets verksamhet. De nämnda infrastrukturerna byggs för att möjliggöra ordnandet av offentlig hälsovård, dvs. för icke-ekonomisk verksamhet.

I byggnaderna som bolaget förvaltar finns till mycket liten grad lokaler som inte är hälsovårdslokaler och som bolaget kan hyra ut för sedvanlig kompletterande verksamhet i samband med offentlig hälsovård (t.ex. en blomsterhandel eller en kiosk). Om bolaget hyr ut lokaler till tredje parter (andra än Helsingfors stad och HUS), ska man försäkra sig om att den ekonomiska nytta som bolaget får från Helsingfors stad eller HUS inte överförs till fördel för företag som är verksamma på den öppna marknaden. I dylika situationer ska uthyrningen till tredje parter ske på marknadsvillkor. Då en marknadsbestämd hyra tas ut för lokaler som hyrs ut för kompletterande verksamhet, uppstår det i uthyrningsverksamheten ingen sådan fördel som kan betraktas som statligt stöd. Bo-



lagets mycket småskaliga hyresverksamhet som riktas till andra än dess ägare påverkar därför inte frågan om huruvida finansieringen som bolaget beviljas är tillåtlig. I kommissionens tillkännagivande konstateras också att: "Offentlig finansiering som ges till sedvanliga faciliteter (såsom restauranger, butiker eller betalparkering) i infrastrukturer som nästan enbart används för icke-ekonomisk verksamhet normalt sett inte påverkar handeln mellan medlemsstaterna eftersom det är osannolikt att dessa sedvanliga faciliteter lockar kunder från andra medlemsstater och att finansieringen av dem får mer än en marginell inverkan på gränsöverskridande investeringar eller etableringar." (kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01, punkt 207).

Bolaget bildas för att äga och förvalta lokaler som byggts eller byggs för offentlig hälsovård och som det i huvudsak hyr ut till sina ägare Helsingfors stad och HUS, varför bolaget inte anses bedriva ekonomisk verksamhet. I enlighet med motiveringarna ovan ingår det i den ovan beskrivna projektfinansieringen som bolagets aktieägare har ordnat inget sådant statligt stöd som avses i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF).

#### 129 § i kommunallagen

Med hänsyn till kraven enligt 129 § i kommunallagen och på basis av stadens ekonomiska nyckeltal kan man konstatera att den borgen som föreslås inte äventyrar stadens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Borgensförbindelsen är inte heller förenad med en sådan betydande ekonomisk risk som avses i kommunallagen, med hänsyn till bolagets syfte och till att dess ägare enbart är offentliga samfund. För borgensansvaren krävs i det här sammanhanget ingen motsäkerhet. Staden och HUS kommer att ha bolagets rösträtt. Om det i ett senare skede sker ändringar i innehavet, reserverar staden rätten att i samband med arrangemanget vid behov kräva säkerheter som förhandsvillkor.

#### Behörighet och delegering

Enligt 14 § 2 mom. 9 punkten i kommunallagen fattar fullmäktige beslut om borgensförbindelse eller annan säkerhet för annans skuld.

Stadsstyrelsen har för avsikt, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, att i sitt verkställighetsbeslut bemyndiga stadskansliets rätts-tjänst att ingå borgensförbindelserna.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Pipsa Kotamäki, finanssekreterare, telefon: 31036125





17.03.2021

Ärende/9

pipa.kotamaki(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, finanschef, telefon: 31036321  
tuomo.makinen(a)hel.fi

## Bilagor

1 Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman arvio kustannusten sitoutumisesta vuosittain

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

**Utdrag**  
HUS

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadskansliet

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.03.2021 § 139

HEL 2021-001442 T 02 05 03 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää myöntää perustettavalle Kiinteistöosa-  
keyhtiö Laakson yhteissairaalle Helsingin kaupungin Laakson kau-  
punginosan korttelissa 626 tonteille nro 2 ja 3 rakennettavan sairaala-  
kokonaisuuden investointeja varten enintään 150 000 000 euron  
määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen osana kiinteistöosa-  
keyhtiön yhteensä enintään 300 milj. euron suuruisia rahoitusjärjes-  
telyjä, hankesuunnitelmassa vuosille 2021-2024 ajoittuviksi arvioitujen  
investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen  
ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen  
kattamiseksi. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuot-  
ta.

B



Myöntää perustettavalle Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle enintään 30 000 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen osana kiinteistöosakeyhtiön yhteensä 60,0 milj. euron suuruista rahoitusjärjestelyä, kiinteistöosakeyhtiön Kuntarahoitus Oyj:n kanssa perustamalle kuntayritystodistusohjelmalle. Takaus kattaa kuntayritystodistusohjelman alla liikkeeseen laskettujen kuntayritystodistusten pääoman, korot ja liitännäiskulut. Kiinteistöosakeyhtiön samanaikaisesti liikkeessä olevien kuntayritystodistusten yhteenlaskettu nimellisarvo on enintään 60 milj. euroa.

C

Takausjärjestelyt tulee toteuttaa siten, ettei kaupungin omavelkainen takaus koskaan ylitä kaupungin omistusprosentin mukaista osuutta taattavien rahoitusjärjestelyjen kokonaismäärästä tai yksittäisistä lainoista / järjestelyistä.

D

Kaupunki pidättää oikeuden vaatia vastavakuuksia siinä tilanteessa, jossa perustettavan kiinteistöosakeyhtiön omistus pohja muuttuu siten, että omistusta siirtyy pois nykyisiltä omistajilta.

E

Perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle myönnettävistä yksittäisistä omavelkaisista takauksista voidaan kohdassa D) mainituissa olosuhteissa periä vuosittain vähintään 0,5 %:n suuruinen takausprovisio, joka lasketaan takausvastuun kohteena olevan lainan jäljellä olevasta pääomasta sekä voimassa olevan kuntayritystodistusohjelman 30 milj. euron takausvastuiden määrästä per 31.12. ja maksetaan määräytymisajankohtaa seuraavan tammikuun loppuun mennessä.

F

Päätöksen täytäntöönpanon edellytyksenä on, että Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiirin kuntayhtymä tekee omalta osaltaan vastaavan, määrällisesti oman omistusosuutensa mukaisen päätöksen perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lainojen ja kuntayritystodistusohjelman omavelkaisesta takaamisesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Pipsa Kotamäki, rahoitussihteeri, puhelin: 31036125  
pipsa.kotamaki(a)hel.fi  
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 31036321



17.03.2021

Ärende/9

---

tuomo.makinen(a)hel.fi