

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om Senatfastigheter

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att den affärsverkslag som gäller Senatfastigheter revideras. Revideringen av nämnda lag föränleds av lagen om statliga affärsverk och är en sådan affärsverkslag om avses i 2 § lagen om statliga affärsverk.

Lagen avses träda i kraft vid ingången av år 2004.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Lagen om statliga affärsverk (1185/2002), nedan den nya allmänna lagen, trädde i kraft den 1 februari 2003. Genom den nya allmänna lagen upphävdes 1987 års lag om statens affärsverk (627/1987), nedan 1987 års allmänna lag. Revideringen av den allmänna lagen förutsätter en utvärdering och utveckling av affärsverkslagarna i enlighet med de principer och mål som framfördes i samband med revideringen av den allmänna lagen. Enligt 20 § i den allmänna lagen bör lagen om Senatfastigheter revideras så att den nya lagen är i kraft 1.1.2004. Senatfastigheter omfattas av lagen om Statens fastighetsverk (1052/1998). Namnet på Statens fastighetsverk har ändrats till Senatfastigheter genom lagen om ändring av namnet på Statens fastighetsverk till Senatfastigheter (1209/2000).

Om det för de olika affärsverken föreligger särskilda grunder för att avvika från den föreslagna allmänna modellen, skall avvikelserna enligt allmänna motiveringen i regeringens proposition med förslag till ny allmän lag (RP 161/2002 rd) anges i lagen om affärsverket. Endast undantag som är motiverade med hänsyn till affärsverksmodellen bör tas in i lagarna om de olika affärsverken.

Enligt 2 § i den nya allmänna lagen bestäms om affärsverkets verksamhetsområde och uppgifter i lagen om affärsverket. Af-

färsverket sköter affärsverksamheten inom sitt verksamhetsområde och utför dessutom andra uppgifter som föreskrivits för det i lagen om affärsverket. Vidare utfärdas enligt 9 § och 10 § närmare bestämmelser om styrelsens sammansättning och uppgifter vid behov i lagen eller förordningen om affärsverket. Enligt 9 § i den nya allmänna lagen skall den medlem som företräder personalen i affärsverkets styrelse vara anställd hos affärsverket, om inte något annat av särskilda skäl bestäms genom en förordning om affärsverket.

Senatfastigheter har till uppgift att producera lokalservice i första hand för statliga ämbetsverk och inrättningar som omfattas av statens budgetekonomi och att sköta ärenden som gäller ägarskap i sådan statlig fastighetsförmögenhet som överlåtits i bolagets besittning samt att sörja för fastighetsförmögenheten. Senatfastigheter har varken myndighetsverksamhet eller några egentliga myndighetsuppgifter. Ägandet av fastighetsförmögenhet och uthyrningsverksamheten är privaträttslig verksamhet.

Senatfastigheter är den största innehavaren av fastighetsförmögenhet i Finland. Efter överföringen av försvarsförvaltningens fastigheter år 2003 besitter Senatfastigheter 11 500 byggnader, vars areal är sammanlagt ca 8 milj. m². Fastighetsförmögenhetens balansvärde är ca 5 mrd. euro. Det finns sam-

manlagt cirka 3 100 lokaluthyrningsavtal. Senatfastigheter bildar en fastighetskoncern, till vilken hör 47 dotterbolag i fastighetsaktiebolagsform. Utöver dotterbolagen innehar Senatfastigheter aktier i sammanlagt 152 andra bostads- och fastighetsaktiebolag.

Statens fastighetsförmögenhet förvaltas utom av Senatfastigheter av tre andra statliga affärsverk, 18 ämbetsverk och två fonder som står utanför statsbudgeten. Universiteten och Statens konstmuseum innehar aktier i bostadsaktiebolag. Bokföringsvärdet på statens hela fastighetsförmögenhet är ca 26 mrd. euro (Statsbokslutsakten 2002). Inom fastighetsbranschen verkar också det helt statsägda fastighetsinvesteringsbolaget Kapiteeli Oy, till vilket man bl.a. har koncentrerat statens personalbostäder samt Sponda Oyj, varav staten äger 47,2 %.

Värdet på Finlands hela fastighetsförmögenhet är ca 270 mrd. euro. Lokalernas andel utgör ungefär hälften av hela beståndet, dvs. ca 135 mrd. euro. Ungefär 60 % av lokalerna ägs av användarna och 40 % av sådana som (professionellt) bedriver fastighetsaffärsverksamhet som sin investeringsverksamhet eller kärnverksamhet. Storägarna innehar 90 % av de lokaler som ägs för yrkesmässigt bruk, dvs. ca 35 % av alla lokaler. De största ägarerna av lokaler för yrkesbruk är s.k. institutionella investerare, såsom försäkringsbolag, och bolag som bedriver fastighetsaffärsverksamhet som sin kärnverksamhet. Om värdet på de lokaler som dessa äger för yrkesbruk är ca 47 mrd. euro, utgör Senatfastigheters andel ca 10 % och knappt fyra procent av alla lokaler.

En allmän trend inom fastighetsbranschen är att ägande och innehav koncentreras till dem som specialiserat sig på detta för att uppnå effektivitet. Inom staten har man strävat efter detta genom att koncentrera egendomen (byggnadsförmögenheten) till Senatfastigheter. Som affärsverk befinner det sig i en konkurrenssituation tillsammans med andra alternativa tillhandahållare av lokaler, eftersom statliga ämbetsverk och inrättningar har rätt att välja producent av lokalservice. I egenskap av affärsverk bör Senatfastigheter dock i första hand tillhandahålla sina tjänster för statliga ämbetsverk och inrättningar.

2. Nuläge

2.1. Lagstiftning och praxis

Senatfastigheter är ett statligt affärsverk som verkar inom finansministeriets förvaltningsområde. Lagen om Statens fastighetsverk (1052/1998) trädde i kraft 1.1.1999. Genom den ombildades Statens fastighetsverk från ämbetsverk till statligt affärsverk, på vilket tillämpas 1987 års allmänna lag.

Enligt 2 § lagen om Statens fastighetsverk skall fastighetsverket producera lokaluthyrningstjänster främst för statens ämbetsverk och inrättningar samt sköta den fastighetsförmögenhet som är i dess besittning på ett sådant sätt att den behåller sitt värde samt hålls i skick och motsvarar efterfrågan och allmänna kvalitetskrav. Senatfastigheter verkar inom fastighetsbranschen, där det finns flera stora konkurrerande företag. Statliga ämbetsverk och inrättningar får själva, enligt vad som bestäms särskilt om dem, avgöra var de hyr sina lokaler. De skall dessutom iakttä bestämmelserna om offentlig upphandling.

Över 90 % av de lokalhyror som Senatfastigheter får in inflyter från ämbetsverk och inrättningar som omfattas av budgetekonomin. Lokaler som innehas av ett affärsverk och som staten inte har något internt bruk för säljs eller hyrs ut till utomstående. Utöver statliga ämbetsverk och inrättningar består Senatfastigheters hyresgäster i någon mån av kommuner, statsunderstödda sammanslutningar samt även privata företag.

Senatfastigheter producerar även tjänster som främjar användningen av sakkunniga och lokaler i anslutning till sitt verksamhetsområde. Senatfastigheter tillhandahåller lokalservice inom hela landet. Dessutom har Senatfastigheter beredskap för att sköta sina uppgifter även vid undantagsförhållanden och för specialbehov vid undantagsförhållanden. Senatfastigheter har inga sådana offentliga förvaltningsuppdrag som avses i 124 § grundlagen.

I Senatfastigheters besittning överfördes i samband med att affärsverket inrättades år 1999 de anläggningstillgångar som ämbetsverket Statens fastighetsverk innehaft och som utgjordes av fastigheter och lägenhetsaktier. Egendomen värderades till gängse

värde. Den överlåtna fastighetsförmögenheten uppgick till ett värde av sammanlagt 3 141,7 milj. euro.

I Senatfastigheters besittning har under affärsverksperioden överförts fler sådana lokaler med anslutande jordområden som de statliga verksamheterna förutsätter. I Senatfastigheters besittning överfördes år 2000 kulturbyggnader inom undervisningsministeriets förvaltningsområde till ett sammanlagt värde av 235,5 milj. euro. År 2001 överfördes

fångvårdsväsendets fastighetsförmögenhet till ett värde av 218,6 milj. euro.

År 2002 överfördes fastighetsförmögenhet som övergått från Kriminalvårdsföreningen i statlig ägo till ett värde av 4 milj. euro. År 2003 överfördes fastighetsförmögenhet som varit i försvarsministeriets besittning till ett värde av 1 009 milj. euro.

Omfattningen av fastighetsförmögenhet som överförts i Senatfastigheters besittning framgår av följande tabell:

Balansvärde (1000 e)	12/1999	12/2000	12/2001	12/2002	6/2003
Affärsverk	3 260 312	3 590 305	3 897 840	4 097 137	5 209 557
Koncern	3 301 066	3 622 017	3 920 253	4 114 105	5 224 036

Till den koncern som Senatfastigheter bildar hör 47 dotterbolag och 38 intressebolag. Av dotterbolagen är 12 helt statsägda. Alla dotterbolag är ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Dessutom innehar Senatfastigheter aktier i sammanlagt 114 andra bostads- och fastighetsaktiebolag. Av de lokaler som innehas av Senatfastigheter finns 4,2 %, dvs. 332 000 m² i fastighetsaktiebolag och av dem 228 000 m² i dotterbolag.

Senatfastigheter sköter också affärsverkets kärnverksamhet via dotterbolagen, dvs. tillhandahåller lokaler för statliga ämbetsverk och inrättningar. Nästan alla de aktier som innehas av Senatfastigheter överfördes i dess besittning då det grundades eller därefter genom besittningsöverföringar från andra förvaltningsområden. Aktiebolagen är med undantag för några bolag ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Bolag har genom statens och kommunernas samt andra samarbetspartners

försorg inrättats som gemensamma ämbetshus.

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag är ett aktiebolag där delägarna har besittningsrätt till lägenheterna. Ett ömsesidigt fastighetsbolag är i princip endast en administreringsform för kostnaderna och avkastningen av bolagets lokaler, dvs. hyrorna, styrs till bolagets aktieägare. Resultatet av hyresverksamheten syns i aktieägarens, i det här fallet Senatfastigheters resultat. Aktieägandet i ömsesidiga fastighetsaktiebolag avviker från aktieägandet i andra bolag eftersom ömsesidiga fastighetsbolag i allmänhet eftersträvar nollresultat och ett ömsesidigt fastighetsbolag inte är en självständig ekonomisk enhet på samma sätt som ett vanligt aktiebolag.

Senatfastigheters ekonomiska utveckling under affärsverkstiden har varit följande:

Tabell över nyckeltal, koncern talen inom parentes* (milj. euro)

	1999	2000	2001	2002	2003 Budget
Omsättning	311 (315)	343 (347)	381 (385)	405 (409)	496 (502)
Vinst	76 (69)	136 (131)	133 (127)	137 (131)	106 (102)
Avkastning av investerat kapital %	3,6 (3,5)	4,6 (4,56)	4,6 (4,56)	4,65 (4,48)	4,10 (3,90)
Investeringar	163 (163)	217 (217)	280 (285)	299 (303)	320 (320)
— grundliga förbättringar	83 (83)	106 (106)	100 (105)	116 (116)	150 (150)
— nybygge	80 (80)	111 (111)	180 (180)	183 (187)	170 (170)
Investeringar i % av omsättningen	52,4 (51,7)	63,1 (62,5)	73,5 (74,0)	73,8 (74,1)	64,5 (63,7)
Självförsörjningsgrad %	77,3 (78,5)	77,9 (80,5)	75,2 (77,6)	74,5 (76,8)	59,5 (61,0)
Antalet anställda	204 (204)	197 (197)	201 (201)	212 (212)	215 (215)

* Affärsverkskoncernen utgörs av affärsverket och de ömsesidiga fastighetsbolagen och därför syns endast vederlag som betalas av dotterbolagens övriga delägare bl.a. som en ökning av omsättningen i koncernen.

Senatfastigheters balans (milj. euro):

	31.12.2002		30.6.2003	
	Affärsverk	Koncern	Affärsverk	Koncern
Grundkapital	672	672	672	672
Annat eget kapital	1 928	1 928	1 928	1 928
Vinst från tidigare räkenskapsperioder	306	288	412	389
Räkenskapsperiodens vinst	136	131	58	56
Lån från staten	843	843	1 814	1 814
Lån från finansiella institut	160	162	250	252
Balansräkningens slutsumma	4 097	4 114	5 209	5 224

Senatfastigheters verksamheter har i enlighet med kundkretsen delats in i fyra områden: universitetsfastigheter, kontorsfastigheter, specialfastigheter och försvarsfastigheter. Kunder inom verksamhetsområdet för universitetsfastigheter är 18 universitet. Senatfastigheters andel av universitetens alla lokaler är ca 75 % (2001). Fastighetsbeståndet är i huvudsak användarbundna byggnader som har uppförts enligt användarnas specialbehov. En stor del av investeringarna har inriktats på universitetsfastigheter.

Kundkretsen inom verksamhetsområdet för kontorsfastigheter består av statens förvaltningsmyndigheter som har verksamhet och verksamhetsställen över hela landet. De största kundorganisationerna är inrikesministeriets och justitieministeriets förvaltningsområden samt skatteförvaltningen. En stor grupp utgörs av ministerier vars huvudkontor med undantag för miljöministeriet är lokaler som innehas av Senatfastigheter.

Till kundkretsen inom verksamhetsområdet för specialfastigheter hör bl.a. forskningsinstitutioner, fängelser, kultur- och konstinstitutioner samt statliga specialskolor. Fastighetsbeståndet är i huvudsak användarbundna byggnader som är uppförda enligt användningsmyndigheter som har verksamhet och verksamhetsställen över hela landet. De största kundorganisationerna är inrikesministeriets och justitieministeriets förvaltningsområden samt skatteförvaltningen. En stor grupp utgörs av ministerier vars huvudkontor med undantag för miljöministeriet är lokaler som innehas av Senatfastigheter.

Till kundkretsen inom verksamhetsområdet för specialfastigheter hör bl.a. forskningsinstitutioner, fängelser, kultur- och konstinstitutioner samt statliga specialskolor. Fastighetsbeståndet är i huvudsak användarbundna byggnader som är uppförda enligt användningsmyndigheter som har verksamhet och verksamhetsställen över hela landet. De största kundorganisationerna är inrikesministeriets och justitieministeriets förvaltningsområden samt skatteförvaltningen. En stor grupp utgörs av ministerier vars huvudkontor med undantag för miljöministeriet är lokaler som innehas av Senatfastigheter.

rens specialbehov. I byggnaderna finns många specialutrymmen, t.ex. laboratorier, utställnings- och fånglokaler. Tyngdpunkten i investeringarna inom verksamhetsområdet ligger på fångelser och forskningsinstitut.

Kund inom verksamhetsområdet för försvarsfastigheter är försvarsförvaltningen. Fastighetsbeståndet är en användarbunden särskild förmögenhet som i huvudsak finns på slutna områden. Hyresavtalen inom för-

svarsförvaltningen bygger på kapitalhyra. Underhållsservicen för de fastigheter som försvarsförvaltningen använder produceras eller skaffas av försvarsförvaltningens byggverk.

Senatfastigheters investeringar år 2002 och fastighetsförmögenhet, omsättning och yta för uthyrning 30.6.2003 fördelade sig enligt verksamhetsområde som följer*:

	Egendom %	Yta för ut- hyrning %	Omsättning %	Investeringar enligt verksamhets- område 2002 %
Specialfastigheter	22	18	24	28,9
Försvarsfastigheter	20	45	14	6
Kontorsfastigheter	25	16	29	16,1
Universitetsfastigheter	33	21	33	48,4
Förvaltning				0,6

* Fastighetsförmögenhet som varit i försvarsministeriets besittning överfördes till Senatfastigheter 1.1.2003 men år 2002 gjordes vissa investeringar inom verksamhetsområdet med tanke på den kommande besittningsöverföringen. Försvarsförvaltningen, Brottsförhållningsverket och Helsingfors universitet sörjer för underhållet av hyreslokalerna och betalar endast kapitalhyra till Senatfastigheter.

Enligt 5 § lagen om Statens fastighetsverk kan fast och lös egendom på samma villkor som övrigt kapital överföras i Senatfastigheters besittning. Sådan egendom utgör inte grund för intäktsföring av vinst. Denna egendom eller dess uppskrivningsfond får inte överföras till grundkapitalet. I Senatfastigheters besittning har i enlighet med grunderna i 5 § överförts tomter som hyrts ut för studie- bostadsbruk. Enligt riksdagens beslut kan tomthyran lämnas oindriven om fastigheten används till boende för studerande som är berättigade till studiestödets bostadstillägg eller till bostadsbidrag förutsatt att den aktuella kommunen också stöder boende för studerande.

En femtedel av Senatfastigheters fastighetsbestånd har klassificerats som arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefullt. Vid Senatfastigheter har gjorts upp en strategi för värdefulla fastigheter, enligt vilken målet är att byggnaderna skall vara i kontinuerligt bruk och att det skall sörjas för dem i enlighet med samhällsansvaret och principerna för hållbar utveckling så att deras värde består. Målet är att fastigheter som blivit överflödiga

för statliga ämbetsverk och inrättningar skall säljas. Om det inte finns förutsättningar enligt lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet (973/2002), nedan överlåtelaselagen, att överlåta obehövliga fastigheter, kan riksdagen i budgeten bevilja ett anslag för underhåll av byggnader enligt 7 § i den nya allmänna lagen.

Enligt den nya allmänna lagen iakttas lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet vid överlåtelser av ett affärsverks fastighetsförmögenhet. Nämnda lag definierar statlig fastighetsförmögenhet. Statlig fastighetsförmögenhet är statlig jordegendom, statsägda byggnader, statsägda aktier i bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag samt särskilda rättigheter som tillkommer staten. I den nya allmänna lagen föreskrivs inte om ett affärsverks rätt att förvärva fastigheter eller byggnader men enligt den allmänna lagen måste affärsverket få tillstånd från statsrådet när det förvärvar fastighetsförmögenhet i bolagsform, i dotterbolagets namn eller när det bolagiserar fastighetsförmögenhet, om aktiernas värde är betydande eller bolagsförhållandet viktigt.

I lagen om Statens fastighetsverk föreskrivs tystnadsplikt för personalen. Enligt denna får den som hör till personalen inte medan anställningsförhållandet varar eller sedan det upphört röja uppgifter som skall hemlighållas med hänsyn till rikets säkerhet eller försvarets intresse eller för förebyggande av brott. Motsvarande bestämmelse har sedan lagen om affärsverket gavs tagits in i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999), som är en allmän lag och även gäller affärsverkens personal.

Enligt 4 § i lagen om affärsverket får Senatfastigheter ta upp långfristigt lån på det sätt som avses i lagen om statens affärsverk. Enligt den nya allmänna lagen har alla affärsverk denna rätt.

2.2. Bedömning av nuläget

I fastighetsbranschen har Senatfastigheters största konkurrenter varit byggfirmorna, andra fastighetsinvestorer samt bank- och försäkringssektorerna. Samtidigt som statliga ämbetsverk och inrättningar konkurrerar ut sina lokaler på det sätt som bestämmelserna om förvärv förutsätter, har konkurrenterna aktiverat sig när det gäller statliga ämbetsverk och inrättningar. Konkurrensen har skärpts i fastighetsbranschen. Det har kommit nya aktörer i branschen och dessutom har nya finansieringsformer och -modeller blivit allt vanligare också i Finland. Verksamhetsbetingelserna för Senatfastigheter och på samma sätt delta i konkurrensen skall tryggas även i detta avseende. Affärsverksmodellen ger i princip Senatfastigheter beredskap att till stor del förfara på ett sätt som kan jämföras med konkurrenterna. Affärsverksmodellen möjliggör bl.a. lånupptagning på marknaden och sålunda finansiering av investeringar.

Enligt detaljmotiveringen i den nya allmänna lagen bör affärsverken inte bedriva sin kärnverksamhet i aktiebolagsform. Affärsverkens rätt att förvärva aktier är begränsad. Likaså bör inte funktioner som har styrts genom beslut av riksdagen inte överföras på ett dottersamfund. Typiskt för fastighetsbranschen är dock att verka i aktiebolagsform. Bestämmelserna om affärsverkskoncern i den nya affärsverkslagen är inte lämpade för fas-

tighetsbranschen. Affärsverket är i en sämre ställning än sina konkurrenter bl.a. vid förvärv av aktier och ordnande av dotterbolagens finansiering. Att producera lokalservice för statliga ämbetsverk och inrättningar bör vara lika möjligt både i fastigheter som är direktägda av staten och i fastighetsbolagsform och därför bör Senatfastigheter ha rätt att välja det ändamålsenligaste sättet att bedriva sin verksamhet. Senatfastigheter har också under hela affärsverkstiden haft kärnverksamhet i bolagsform. Största delen av aktierna överfördes i affärsverkets besittning då affärsverket grundades.

En affärsverkskoncern enligt lagen om affärsverket skiljer sig från en koncern enligt lagen om aktiebolag i det avseendet att affärsverket inte har någon möjlighet att ge koncernbidrag eller -lån till sina dotterbolag eller fusionera dotterbolagen med affärsverket. Enligt 1987 års allmänna lag har ett affärsverk inom ramen för riksdagens samtycke kunnat bevilja lån till ett dotterbolag som det äger till 100 %. Riksdagen har årligen kunnat ge Senatfastigheter en långivningsfullmakt. Enligt den nya lagen om affärsverket är det inte längre möjligt att bevilja lån. Riksdagen kan även i fortsättningen samtycka till att affärsverket ställer borgen för ett lån som upptas av ett dotterbolag som hör till affärsverkskoncernen. Däremot får borgen inte ställas för ett dotterbolag som ensamt eller tillsammans med ett annat dotterbolag kontrollerar ett annat bolag.

Senatfastigheters dotterbolag har ända fram tills nyligen till 100 % varit finansierade med eget kapital, men för att stimulera kapitalstrukturen och möjliggöra skatteplanering bör det i bolagen också finnas möjlighet att använda främmande kapital. Då bolaget på normalt sätt gör planliga avskrivningar blir täckningen för uthyrningen rätt och dess löp jämförbart med täckning som beräknats för en direktägd fastighet. Bolagen kan också uppta lån hos finansiella institut men det skulle vara motiverat och ändamålsenligt att hålla kvar möjligheten för Senatfastigheter att bevilja dem lån eller gå i borgen för bolagens lån. Med hänsyn till ett smidigt genomförande av investeringar är det viktigt att man kan välja det ändamålsenligaste sättet med avseende på finansieringen.

Möjligheten att ställa borgen endast för dotterbolagens lån förhindrar arrangemanget i bolag där statens andel är 50 % eller mindre. Sådana ömsesidiga fastighetsbolag får i allmänhet inte lånefinansiering på marknaden för investeringar utan borgen.

Finansiellt ömsesidiga fastighetsbolag är beroende av sina ägares finansiella planering och finansiering. Interna lån och borgenförbindelser inom koncernen möjliggör för sin del en effektiv skötsel av finansieringen. Detta bör vara möjligt också för ömsesidiga fastighetsbolag i en affärsverkskoncern i fastighetsbranschen. Genom att använda koncernkontot för skötseln av affärsverkskoncernens penningrörelse kan affärsverket också styra och följa penningrörelsen i sina dotterbolag. Med hjälp av koncernkontot uppnås också volymfördelar.

Senatfastigheter besitter 12 helt statsägda fastighetsaktiebolag. De bolagsägda fastigheterna kan anses vara fastigheter som permanent skall vara statsägda och som är nödvändiga för statliga ämbetsverk. Det finns ingen särskild anledning att fortsätta dessa helt och hållet statsägda bolags verksamhet. Det vore ändamålsenligt att överföra fastigheter som ägs av sådana bolag direkt i statlig ägo och i Senatfastigheters besittning. Fördelen med direkt fastighetsäggande jämfört med ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag är bl.a. att fastighetsansvaren finns i affärsverkets balansräkning, finansieringen kommer direkt till ägaren/innehavaren, någon separat bolagsförvaltning behövs inte och avskrivningarna är disponibla.

Gångse värde på de fastigheter som ägs av ovan nämnda bolag är ca 187 milj. euro. Att upplösa alla helt statsägda bolag enligt aktiebolagslagen skulle medföra överlåtelseskattkostnader på ca 7,5 milj. euro.

3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Målet för den nya lagen om Senatfastigheter är att revidera lagen om affärsverket i enlighet med principerna i den nya allmänna lagen. Lagens mål är dessutom att garantera Senatfastigheter förutsättningar att i konkurrensförhållanden sköta lokalservicen för statliga ämbetsverk och inrättningar. Avsikten är

att endast motiverade undantag som beror på Senatfastigheters verksamhetsområde skall tas in i lagen om affärsverket.

Det föreslås att det i lagen om Senatfastigheter görs de ändringar som den reviderade lagen om affärsverket förutsätter. I lagen om affärsverket föreskrivs inte längre om affärsverkets rätt att uppta lån eller om behörighet som avviker från den allmänna lagen. Inte heller personalens tystnadsplikt behöver längre regleras i lagen om affärsverket, eftersom 23 § lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) bl.a. gäller affärsverkets personal. Enligt den får den som är anställd hos en myndighet eller innehar ett förtroendeuppdrag inte röja sekretessbelagd information och inte heller någon annan omständighet som han har fått kännedom om och för vilken tystnadsplikt föreskrivs genom lag. En uppgift för vilken tystnadsplikt gäller får inte heller röjas efter det att verksamheten hos myndigheten har upphört.

Definitionen av Senatfastigheters verksamhetsområde och uppgifter har fungerat och i huvudsak motsvarat kundernas behov. Senatfastigheter skall enligt förslaget fortfarande producera lokalservice i första hand för statliga ämbetsverk och inrättningar och sörja för att den fastighetsförmögenhet som överlätts i dess besittning hålls i användbart skick och att dess efterfrågan tryggas. Användningen av lokalerna garanterar också att fastigheternas värde består och att de hålls i gott skick. På grund av affärsverkets natur bör det beakta beredskapsaspekter och bereda sig på undantagsförhållanden enligt vad det styrande ministeriet bestämmer.

Genom statsrådets förordning om förvärv, besittning och skötsel av statlig fastighetsförmögenhet (1070/2002) föreskrivs om statliga ämbetsverks och inrättningars rätt att förvärva fastighetsförmögenhet till staten och om rätten att hyra fastighetsförmögenhet. Enligt förordningen har ämbetsverk och inrättningar rätt att hyra antingen av ett annat ämbetsverk, ett statligt affärsverk eller privat. Beslutanderätten vid förvärv överfördes på ministeriet, om anskaffningsvärdet uppgår till minst 5 miljoner euro samt vid bindning till hyresavtal, om de utgifter som föranleds av avtalet orsakar staten utgifter om minst 5 miljoner euro. Enligt 4 § i förordningen

skall ämbetsverk eller inrättningar, innan beslut fattas om förvärv eller hyrning av fastighetsförmögenhet för att användas av dem, utreda möjligheterna att utnyttja den fastighetsförmögenhet som staten redan äger och användningen av sådan fastighetsförmögenhet i statens ägo som blir ledig på grund av förvärvet eller hyrningen.

Enligt principerna i den nya allmänna lagen är korssubvention inte tillåten. Riksdagen och statsrådet kan dock föreskriva en affärsekonomiskt olönsam uppgift för affärsverket, men i enlighet med 7 § i den nya allmänna lagen bör ett särskilt anslag för detta tas in i statsbudgeten. Detta är nödvändigt både för att öka genomskinligheten i affärsverkets verksamhet och statens stödsystem. I enlighet med denna princip stryks motsvarande bestämmelse om korssubvention i 5 § i gällande affärsverkslag om Senatfastigheter. Enligt bestämmelsen har Senatfastigheter i sin besittning kunnat ha sådan egendom som inte omfattas av vinstanspråk. All fastighetsförmögenhet i Senatfastigheters besittning prissätts enligt affärsekonomiska principer. Samma princip gäller också jordområden som erhållits som donationer. Fastighetsförmögenhet som erhållits som donationer har antecknats i statens balansräkning för år 1998 enligt samma principer som annan statlig fastighetsförmögenhet och överförts för gångsevärde till affärsverket när det grundades. Förmögenheten skall skötas i enlighet med principerna för en god ägare oberoende av egendomens art.

Utgångspunkten i den nya allmänna lagen är att kärnverksamheten inte överförs på ett dotterbolag. Det är vanligt med verksamhet i separata bolag inom fastighetsbranschen. Så har man också gått till väga inom statsförvaltningen. Därför föreslås att Senatfastigheter skall ha möjlighet att genom sitt eget beslut förvärva aktier i sådana bostads- och fastighetsaktiebolag som avses i överlåtelselagen och att bolaget skall ha rätt att bedriva sin kärnverksamhet även i fastigheter som förvaltas i bolagsform. Fastighetsaktiebolag är en fungerande modell i samprojekt för flera ägare. Nya fastighetsaktiebolag skall enligt planerna grundas endast när det är motiverat och ändamålsenligt att genomföra ett byggprojekt tillsammans med en eller flera instan-

ser utanför statsförvaltningen. Bolagisering bör vara möjlig också när man genom den underlättar försäljningen av en fastighet som ägs direkt av staten. Senatfastigheter bör sörja för att företrädarna för affärsverket i fastighetsbolagens styrelser förfar i enlighet med affärsverkets instruktioner och följer vad som föreskrivs om Senatfastigheters uppgifter.

Dessutom föreslås att Senatfastigheter skall ha rätt att med riksdagens samtycke bevilja borgen för lån som upptagits av ett intressebolag samt inom ramen för riksdagens samtycke rätt att bevilja lån till sina dotterbolag och intressebolag. För att förhindra dubbel borgensavgift tas inte ut borgensavgift enligt lagen om statens långivning och statsborgen (449/1988) för lånet.

Den koncern som Senatfastigheter bildar har uppstått som en följd av besittningsöverföringar. Koncernstrukturen är inte till alla delar ändamålsenlig. En del av de dotterbolag som Senatfastigheter förvaltar är helt statsägda och kontrollerade av affärsverket. Det är inte ändamålsenligt att fortsätta deras dotterbolags verksamhet. Senatfastigheter bör ha möjlighet att fusionera bolag som det äger helt och hållet med affärsverket utan särskilda skattepåföljder.

Fastigheterna kan i en plan åläggas att ordna sin parkering i en parkeringsanläggning. I detta avseende har man i stadsområden börjat bilda parkeringsanläggningar i aktiebolagsform som ägs av gemensamt av flera fastigheter. Affärsverket bör kunna bevilja lån eller borgen också för ett dotter- eller intressebolag som kontrollerar ett sådant dotterbolag i fastighetsbolagsform.

Senatfastigheters rätt att överlåta fastighetsförmögenhet i sin besittning enligt överlåtelselagen begränsas till de delar det är fråga om områden som hyrts ut till försvarsmakten. På grund av de särskilda riskerna och särdragen i försvarsmaktens verksamhet är det nödvändigt att det föreskrivs noggrannare om överlåtelseförfarandet i lagen om Senatfastigheter än i ovan nämnda allmänna lag. I de fall där det är fråga om fastighetsförmögenhet som hyrts ut till försvarsmakten förutsätter överlåtelse alltid försvarsministeriets samtycke, om inte statsrådet i ett enskilt fall beslutar något annat. Begränsningarna i

ovan nämnda allmänna lag är tillräckliga till övriga delar. T.ex. områden i anslutning till universiteten är inte förknippade med några sådana orsaker på grund av försvaret eller beredskapen som bör beaktas vid användningen av områdena. Avtal om användningen av universitetsområden och mål i anslutning till planläggningen kan ingås i hyres- och partnerskapsavtal mellan Senatfastigheter och universitet samt i investeringsprogram med beaktande av de begränsningar och förutsättningar som följer av ovan nämnda allmänna lag.

Avsikten är att omorganiseringen av statens fastighetsförmögenhet skall fortsättas bl.a. genom att de objekt som undervisningsministeriet besitter utomlands överförs till Senatfastigheter. Därför ges Senatfastigheter, med avvikelse från den allmänna lagen, rätt att förvärva och inneha fastighetsförmögenhet samt fastigheter och aktier som berättigar till innehav av lokaler också utomlands.

Enligt 14 § i den allmänna lagen ger riksdagen i samband med behandlingen av statsbudgeten statsrådet rätt att besluta om vilken statlig egendom som skall överföras i affärsverkets besittning. Statsrådet kan dessutom besluta om när statliga enskilda fastighetsförmögenhetsobjekt eller fastighetsförmögenhetskomplex, vars gängse värde är högst tio miljoner euro överförs i ett affärsverks besittning eller från ett affärsverk till statens budgetekonomi.

Det har i praktiken varit problematiskt med överföringar av små jordområden med ett relativt ringa värde som har behövts för att bilda en tomt eller göra en byggplats ändamålsenlig och innehas av endast en innehavare. Överföringen av fastighetsförmögenhet i försvarsmaktens besittning i huvudsak till Senatfastigheter och Forststyrelsen torde komma att orsaka ett behov av en justering av besittningsgränserna mellan dem. För att ändringar av sådana besittningsgränser för jordområden som behövs mellan affärsverk eller mellan ämbetsverk och affärsverk skall kunna skötas så smidigt som möjligt föreslås att finansministeriet skall kunna besluta om överföringen av fastighetsförmögenheten till Senatfastigheter eller från Senatfastigheter då det gängse värdet på den fastighetsförmö-

genhet som överförs är högst tre miljoner euro.

4. Propositionens verkningar

Den föreslagna lagen har inga omedelbara verkningar för statens ekonomi med undantag för arrendena för studiebostadstomter och befrielsen från överlåtelseskatt. En ändring av lagen så att Senatfastigheter inte har särskild icke inkomstbringande egendom eller möjlighet att besluta om att arrendena för studiebostadstomter skall lämnas oindrivna, ökar de utgifter som betalas via studiestödsanslagen. För närvarande har motsvarande stöd ingått i Senatfastigheters resultat och i det belopp som inkomstförs i budgeten. På basis av riksdagens bemyndigande har Senatfastigheter årligen beslutat att låta arrendeinkomster på 1,1 milj. euro för 36 tomtar vara oindrivna. För skötseln av affärsekonomiskt olönsamma uppgifter kan enligt 7 § i den nya lagen om affärsverket tas in ett anslag i statsbudgeten.

Förslaget har inga verkningar för personal eller några nämnvärda administrativa verkningar. Överföringen av befogenheten i fråga om aktieförvärv från statsrådet till affärsverket samt överföringen av vissa beslut om besittningsöverföring från statsrådet till finansministeriet minskar antalet ärenden som behandlas i statsrådet med några beslut per år. Den föreslagna lagen möjliggör en ytterligare effektivisering av Senatfastigheters verksamhet. Upplösandet av dotterbolag som helt förvaltas av affärsverket minskar i synnerhet det administrativa arbetet.

Senatfastigheters kundkrets och fastighetsförmögenhet är i huvudsak belägen i södra Finland liksom största delen av Senatfastigheters omsättning även kommer från samma område. Av den fastighetsförmögenhet som Senatfastigheter har i sin besittning var 59,4 % den 31 december 2002 belägen i södra Finland. Omsättningens andel var på motsvarande sätt 55,0 %. Affärsverkets huvudkontor skall på grund av ovanstående vara kvar på sin nuvarande plats, vilket gör att propositionen inte har några regionala verkningar.

5. Beredningen av propositionen

Finansministeriet tillsatte den 11 juni 2003 en arbetsgrupp med uppgift att bereda en sådan ny affärsverkslag om Senatfastigheter som förutsätts i den nya allmänna lagen. I arbetsgruppen ingick representanter utom för finansministeriet dessutom för försvarsminis-

teriet, undervisningsministeriet och Senatfastigheter. Som sakkunniga hörde arbetsgruppen representanter för Statskontoret, Brottspåföljdsverket, Statens tekniska forskningscentral och inrikesministeriet.

Regeringens proposition bygger på arbetsgruppens förslag samt tjänstemannaberedningen vid finansministeriet därefter.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1 §. *Administrativ ställning.* Paragrafen motsvarar gällande lag. Senatfastigheter är ett statligt affärsverk som är verksam inom finansministeriets förvaltningsområde och på vilket tillämpas den allmänna lagen om statliga affärsverk.

2 §. *Verksamhetsområde och uppgifter.* Den föreslagna paragrafen motsvarar i huvudsak gällande lag. Till 1 mom. har fogats skyldigheten att utveckla fastighetsbranschen. Likaså ges Senatfastigheter rätt att bedriva verksamhet även utomlands samt skyldighet att sörja för den lokalservice som staten behöver också vid undantagsförhållanden. För Senatfastigheter föreskrivs inga offentliga serviceuppgifter eller affärsekonomiskt olönsamma uppgifter. Senatfastigheter kan inte längre ha egendom utan ekonomiskt avkastningsmål.

I fastighetsbranschen innehåller termen lokalservice användar- och fastighetsservice. Användarservicen är tjänster som riktar sig till dem som använder fastigheterna och lokalerna i dem. Fastighetsservicen kan delas in i fastighetsskötsel och underhållsservice. Fastighetsskötsel innebär regelbunden verksamhet som hör till driften av fastigheten och genom vilken omständigheterna i fastigheten hålls på önskad nivå. Underhållet är verksamhet som hör till driften av fastigheten där objektets egenskaper bevaras genom att trasiga och nötta delar förnyas eller repareras utan att objektets relativa kvalitetsnivå väsentligt förändras.

Senatfastigheter bör producera och utveckla lokalservice som stöder statliga ämbetsverk och inrättningar när de sköter sin kärnverksamhet. Senatfastigheter bör i sin verksamhet beakta ämbetsverkens och inrättningarnas behov och förväntningar. Bolagets tillvägagångssätt bör vara kundstyrt och kundcentrerat. Kundernas behov och livscykel-tänkandet i samband med fastigheterna styr Senatfastigheters investeringar jämsides med de affärsekonomiska målen.

Service i anslutning till användningen av lokalerna kan t.ex. vara att organisera parkeringsplatser, personalbespisning, energi-

städ-, säkerhets- och flyttservice, datanät och möblering. Service i anslutning till lokalitetsförvaltning kan vara att upprätthålla ett gemensamt lokalitetsförvaltningssystem och uppgifterna i det, att utveckla anpassningsbara och utrymmessnåla arbetsplatskoncept, stödjande distansarbetskoncept och förbättra arbetsmiljön. Service som Senatfastigheter tillhandahåller dem som använder lokalerna har alltid en fast förbindelse med kärnverksamhetens, dvs. hyresaffärsverksamhetens resultat och den fastighetsförmögenhet som Senatfastigheter förvaltar. Användarservicen främjar utförandet av ämbetsverkens och inrättningarnas kärnuppgifter samt objektets användbarhet.

Senatfastigheter kan producera servicen själv eller skaffa den i form av köpta tjänster eller förmedla den. Senatfastigheter kan också konkurrensutsätta serviceanskaffningar på statliga ämbetsverks och inrättnings vägnar. För att tillgodose statliga ämbetsverks och inrättnings behov av lokaler kan Senatfastigheter hyra fastigheter och lokaler från andra aktörer i fastighetsbranschen och hyra dem vidare till statliga ämbetsverk och inrättningar. Som affärsverk prissätter Senatfastigheter sin service på affärsekonomiska grunder. I fastighetsaffärsverksamhet innebär detta att hyres- och därtill ansluten annan serviceverksamhet prissätts så att man för det kapital som investerats i verksamheten bör få en ersättning som motsvarar livslängdskostnaderna för fastigheten.

Senatfastigheter bör sörja för att övervaka rättigheterna i anslutning till den statliga fastighetsförmögenhet som överförts i dess besittning och för att skyldigheterna fullgörs genom att använda den statliga ägarens talan i ärenden som gäller fastighetsförmögenheten. Affärsverket bör sköta fastighetsförmögenheten som en samvetsgrann ägare. Senatfastigheter bör hålla sin fastighetsförmögenhet i gott skick och sörja för att fastighetsförmögenhetens användbarhet består och att den överensstämmer med efterfrågan och är i produktiv användning. Vid överlåtelse av fastighetsförmögenheten bör överlåtelselagen iaktas utöver vad som föreskrivs i denna lag.

Bestämmelsen i 2 mom. gäller Senatfastig-

heters rätt att bedriva sin verksamhet utomlands. Utgångspunkten i den nya allmänna lagen är att affärsverken i huvudsak är verksamma i Finland. Verksamhet som riktar sig utomlands är möjlig endast i aktiebolagsform. Det är alltid statsrådet som beslutar om inledandet av sådan verksamhet. Omorganiseringar av statlig fastighetsförmögenhet skall enligt planerna fortsätta genom att undervisningsministeriets utlandsobjekt överförs till Senatfastigheter. Därför föreslås att Senatfastigheter skall ha rätt att förvärva och inneha fastighetsförmögenhet och fastigheter samt aktier som berättigar till innehav av fastigheter även utomlands. Avsikten är att finansministeriet skall styra denna verksamhet och att kunderna endast är statliga ämbetsverk och inrättningar samt kulturinstitutioner som får statsbidrag. Mervärdetjänster i anslutning till fastighetsförmögenhet utomlands fastställs på basis av de lokala förhållandena.

I 3 mom. föreslås att Senatfastigheter åläggs en skyldighet att sörja för lokalservicen för ämbetsverk och inrättningar även vid undantagsförhållanden. I egenskap av stor serviceproducent bör Senatfastigheter bereda sig på att sköta sina uppgifter också vid undantagsförhållanden och på specialbehov vid undantagsförhållanden. De uppgifter som avses i bestämmelsen är åtminstone att göra upp planer för undantagsförhållanden tillsammans med centrala kunder och vidta förberedelser för skötseln av uppgifterna enligt de planer som görs vid undantagsförhållanden. Denna skyldighet är inte en sådan myndighetsuppgift som avses i den nya allmänna lagen utan motsvarar de skyldigheter som enligt speciallagar ålagts ett affärsverk eller en privat fastighetsägare.

3 §. *Rätt att förvärva aktier som hör till statlig fastighetsförmögenhet.* Enligt den allmänna lagen behövs tillstånd av statsrådet för förvärv av samt överlåtelse av aktier, om värdet av aktierna i ett dotterföretag är betydande eller om bolagsförhållandet annars skall anses vara betydande. Enligt den allmänna lagen iaktas dock överlåtelselagen beträffande överlåtelse av aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag som räknas till fastighetsförmögenheten.

Beträffande överlåtelse har de aktier som hör till fastighetsförmögenheten redan i över-

låtelselagen, som trädde i kraft vid ingången av år 2003, placerats i samma ställning som fastigheter. De aktier som avses i nämnda lag är aktier i bostadsaktiebolag och aktier i s.k. ömsesidiga och vanliga fastighetsaktiebolag, dvs. aktier i sådana bolag vars syfte enligt bolagsordningen främst är att kontrollera fastigheten, antingen genom äganderätt eller hyresrätt. Eftersom överlåtelsen av de aktuella aktierna regleras såsom överlåtelse av fastighet, är det ändamålsenligt att även förvärvet av dem regleras på samma sätt som förvärv av fastigheter.

I den föreslagna paragrafen ges Senatfastigheter med avvikelse från den allmänna lagen rätt att förvärva aktier i bostads- och fastighetsbolag genom att köpa aktier och i egenskap av stiftande delägare teckna aktier. Senatfastigheter får således bedriva verksamhet som hör till kärnverksamheten i aktiebolagsform. Senatfastigheter har rätt att förvärva aktier som berättigar till innehav av fastigheter och lokaler även utomlands.

Grundandet av ett nytt bolag bör bygga på fördelen med samägande av en fastighet eller byggnad i ett fall där de övriga samägarna står utanför statsförvaltningen. Samägande av fastigheter bör i regel förverkligas i bolagsform. Grundandet av ett bolag bör bygga på att delägarnas gemensamma lokalanvändning är bestående på lång sikt. Erhållande av finansiering för investeringar eller kringgående av investeringsramarna, t.ex. genom avtal om köpoptioner mellan delägarna, får inte utgöra grunden för att grunda ett bolag. Å andra sidan är det möjligt att grunda ett bolag även då det med tanke på försäljningen av hela byggnaden eller en del därav vore ändamålsenligt att dela in en direktägd fastighet som är helt eller delvis obehövlig för staten i aktielokaler eller då det är ett sätt att få en fastighet som blivit överflödigt för staten såld.

4 §. *Upptagande av lån och beviljande av borgen.* Enligt den nya allmänna lagen får ett affärsverk med riksdagens samtycke bevilja borgen för lån som upptas av ett sådant dotterföretag i aktiebolagsform som hör till samma affärsverkskoncern som affärsverket. Affärsverket får dock inte ställa borgen för lån som upptas av ett sådant dotterbolag som ensamt eller tillsammans med något annat dotterföretag kontrollerar ett annat företag

och inte heller för lån som upptas av ett intressebolag.

I 1 mom. i den föreslagna paragrafen föreslås att Senatfastigheter skall ha rätt att med det samtycke som riksdagen gett i samband med budgeten ställa borgen för lån som upptas av intressebolag eller för lån som upptas av dotter- eller intressebolag som kontrollerar ett fastighetsdotterbolag.

Enligt den nya allmänna lagen har ett affärsverk inte rätt att bevilja lån. I 2 mom. föreslås att Senatfastigheter ges rätt att inom ramen för det samtycke som riksdagen ger i samband med behandlingen av statsbudgeten bevilja lån till ett dotter- och intressebolag i fastighetsbolagsform som hör till affärsverkskoncernen. Lånet kan vara antingen långfristigt eller kortfristigt.

Avsikten är att avtal om ansvar för att trygga lån och borgensförbindelser för lån som upptas av intressebolag ingås mellan delägarna i bolagsordningen eller i delägaravtal. Dessutom bör Senatfastigheter få tillräcklig säkerhet, t.ex. en fastighetsinteckning i bolagets tomt eller hyresrätt samt byggnader. Lån och borgen för lån som upptagits av intressebolag kan beviljas endast i förhållande till ägarandelarna. Genom förordning av statsrådet kan närmare bestämmelser om detta vid behov utfärdas.

För lån som beviljas av Senatfastigheter drivs in inte en sådan borgensavgift till staten som avses i 5 § 3 mom. lagen om statliga affärsverk. Det är ändamålsenligt och oftast betydligt förmånligare att ordna finansieringen av dotter- och intressebolag som hör till koncernen med ett lån som upptas av affärsverket än med lån som varje koncernbolag uppstår särskilt. Eftersom affärsverket i enlighet med den allmänna lagen måste betala borgensavgift för lån till staten, är det inte skäl att ta ut dubbel borgensavgift för samma lån. Det är främst dotterbolagens kortfristiga finansieringsbehov som i regel sköts med ett koncernkontoarrangemang, i undantagsfall kan också ett intressebolag vara koncernkontoanvändare. Koncernkontot effektiviserar och förtydligar koncernens kassahantering, ökar ränteintäkterna och minskar räntekostnaderna samt ökar flexibiliteten i betalningsrörelsen. Användningen av koncernkontot är inte förknippad med någon skyldighet att betala bor-

gensavgift.

Däremot indrivs för borgen som ställts som säkerhet för ett långfristigt lån som upptagits av ett dotter- eller intressebolag till staten en borgensavgift enligt 5 § 3 mom. lagen om statliga affärsverk. För borgen för ett kortfristigt lån som upptagits av ett dotter- eller intressebolag tas inte ut borgensavgift.

5 §. *Vissa besittningsöverföringar och besittningsöverlåtelser.* I paragrafen föreslås bestämmelser om beslutanderätten beträffande vissa besittningsöverföringar. Enligt 14 § 3 mom. i den nya allmänna lagen skall statsrådet besluta om överföringen när statliga enskilda fastighetsförmögenhetsobjekt eller fastighetsförmögenhetskomplex vars gängse värde är högst tio miljoner euro överförs i ett affärsverks besittning eller från ett affärsverk till statens budgetekonomi. Eftersom verkställigheten av statens fastighetsstrategi fortfarande fortsätter föreslås att beslutanderätten i frågan kan utövas av finansministeriet och att beslutet kan gälla en överlåtelse som är värd högst tre miljoner euro.

6 §. *Särskilda bestämmelser.* Enligt överlåtelaselagen får statlig fastighetsförmögenhet överlåtas om överlåtelsen skall anses ekonomiskt ändamålsenlig eller om det finns särskilda skäl till överlåtelsen och det inte finns grundad anledning att behålla förmögenheten i statens ägo. Med stöd av lagen får dock inte överlåtas sådan fastighetsförmögenhet vars gängse pris överstiger 10 miljoner euro, eller vars betydelse med beaktande av naturskyddet eller skyddet av kulturhistoriskt betydande byggnader eller fredandet av fasta fömlämningar är synnerligen stor. Dessutom begränsas i lagen överlåtelse av fast egendom som är belägen i en strandzon. Affärsverket har rätt att besluta om överlåtelse av fastighetsförmögenhet i dess besittning, om fastighetsförmögenhetens gängse pris är högst fem miljoner euro.

I enlighet med vad som överenskommit i samband med överföringen av besittningen av försvarsministeriets fastigheter föreslås att Senatfastigheters rätt enligt överlåtelaselagen att överlåta statlig fastighetsförmögenhet preciseras genom att det föreskrivs att fastighetsförmögenhet som har hyrts ut till försvarsmakten inte får överlåtas utan försvarsministeriets samtycke, om inte statsrådet be-

stämmer något annat.

7 §. *Närmare bestämmelser.* Paragrafen innehåller en normal bestämmelse om verkställigheten av lagen. Närmare bestämmelser om styrelsens sammansättning, uppgifter och beslutanderätt, verkställande direktören samt styrelsemedlemmarnas och revisorernas arvoden och verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning av statsrådet.

8 §. *Ikraftträdande.* Paragrafen innehåller bestämmelser om lagens ikraftträdande och författningar som upphävs med anledning av detta. Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2004 och genom den upphävs lagen den 18 december 1998 om Statens fastighetsverk (1052/1998) samt lagen den 21 december 2000 om ändring av namnet på Statens fastighetsverk till Senatfastigheter (1209/2000). Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft. Innan lagen träder i kraft kan bl.a. väljas en ny styrelse för affärsverket.

9 §. *Övergångsbestämmelser.* Enligt 1 mom. övergår uppgifter som i lag eller förordning eller med stöd av dem föreskrivits för Senatfastigheter enligt den lag som upphävs samt de rättigheter och skyldigheter som hör till Senatfastigheter på Senatfastigheter enligt denna lag. Detta gäller bl.a. ram- och hyresavtal som Senatfastigheter ingår.

Enligt 2 mom. överförs affärsverkets anställda till Senatfastigheter enligt denna lag med bibehållna rättigheter och skyldigheter. Verkställande direktören kan i enlighet med 20 § i den nya affärsverkslagen ingå en överenskommelse om att den nya affärsverkslagen skall tillämpas på verkställande direktören.

Senatfastigheter innehar 12 fastighetsaktiebolag som helt ägs av staten. Aktierna har i huvudsak överförts i Senatfastigheters besittning då affärsverket grundades. Fastigheter som ägs av dessa bolag kan anses vara fastigheter som permanent skall hållas i statlig ägo och fastigheter som är nödvändiga för statliga ämbetsverk. Det är inte ändamålsenligt att fortsätta bolagens verksamhet utan det

är det ändamålsenligt att överföra bolagens fastigheter i direkt statlig ägo och i Senatfastigheters besittning.

Fördelen med direkt fastighetsägande jämfört med ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag är bl.a. att fastighetsansvaren ingår direkt i affärsverkets balansräkning, finansieringen kommer direkt till ägaren/innehavaren, någon separat förvaltning behövs inte för någongondera fastigheten, avskrivningarna är disponibla för affärsverket och täckningen för hyresverksamheten kan räknas ut direkt på basis av resultaträkningen. I en del av fastighetsbolagen kommer under de närmaste åren att vidtas omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten, som kunde skötas smidigare direkt genom affärsverkets egna beslut och på det sättet minska det administrativa arbetet.

Upplösande enligt lagen om aktiebolag orsakar dock Senatfastigheter en överlåtelse-skattepåföljd på ca 7,5 milj. euro. Senatfastigheters konkurrenter på marknaden kan upplösa sina dotterbolag genom att fusionera dem med moderbolaget utan skattepåföljder. Målet med den tidsbestämda befrielsen från överlåtelseskatt är att Senatfastigheter delvis skall uppnå samma ställning som konkurrenterna i aktiebolagsform på marknaden.

2. Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om verkställigheten utfärdas genom förordning av statsrådet. I förordningen tas in bestämmelser om Senatfastigheters styrelse, styrelsens beslutsfattande och vissa uppgifter.

3. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft vid ingången av år 2004.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om Senatfastigheter

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Administrativ ställning

Senatfastigheter är ett statligt affärsverk som är verksamt inom finansministeriets förvaltningsområde.

På Senatfastigheter tillämpas lagen om statliga affärsverk (1185/2002), om inte något annat bestäms i denna lag.

2 §

Verksamhetsområde och uppgifter

Senatfastigheter skall producera och utveckla lokalservice och andra tjänster med nära anknytning till den främst för statliga ämbetsverk och inrättningar samt sköta den fastighetsförmögenhet som är i dess besittning.

Senatfastigheter får bedriva sin verksamhet utomlands enligt vad finansministeriet bestämmer.

Senatfastigheter skall ha beredskap att sköta sina uppgifter också under undantagsförhållanden enligt vad finansministeriet och, i fråga om försvarsfastigheter, försvarsministeriet bestämmer.

3 §

Rätt att förvärva aktier som hör till statlig fastighetsförmögenhet

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 3 § lagen om statliga affärsverk har Senatfastigheter rätt att förvärva sådana aktier som avses i 3 § lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet (973/2002).

4 §

Upptagande av lån och beviljande av borgen

Med avvikelse från vad som föreskrivs i lagen om statliga affärsverk får Senatfastigheter med riksdagens samtycke bevilja borgen för lån som upptas av ett sådant till affärsverkskoncernen hörande aktiebolag som ensamt eller tillsammans med något annat bolag kontrollerar ett annat fastighetsbolag, samt för lån som upptas av ett intressebolag.

Senatfastigheter får inom ramen för det samtycke som riksdagen givit i samband med behandlingen av statsbudgeten bevilja lån till ett sådant dotterbolag eller intressebolag i aktiebolagsform som hör till samma affärsverkskoncern som affärsverket. Genom förordning av statsrådet kan vid behov utfärdas närmare bestämmelser om förutsättningarna för lånegivning och lånevillkoren.

För borgen som beviljats för långfristiga lån som upptagits av affärsverkets dotter- och intressebolag uppbärs en borgensavgift enligt 5 § 3 mom. lagen om statliga affärsverk till staten. För lån som beviljats av Senatfastigheter uppbärs inte borgensavgift.

5 §

Vissa besittningsöverföringar och besittningsöverlåtelser

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 14 § 3 mom. lagen om statliga affärsverk skall finansministeriet när enskilda fastighetsförmögenhetsobjekt eller fastighetsförmögenhetskomplex, vars gängse värde är högst tre miljoner euro, överförs i Senatfastigheters besittning eller från Senatfastigheter till statens budgetekonomi besluta om över-

föringen.

6 §

Särskilda bestämmelser

Utöver vad som föreskrivs i lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet får inte sådan fastighetsförmögenhet i Senatfastigheters besittning som hyrts ut till försvarsmakten överlåtas utan försvarsmaktens samtycke, om inte statsrådet i enskilda fall beslutar något annat.

7 §

Närmare bestämmelser

Genom förordning av statsrådet kan utfärdas närmare bestämmelser om styrelsens sammansättning, uppgifter och beslutanderätt, verkställande direktören samt styrelsemedlemmarnas och revisorernas arvoden och verkställigheten av denna lag.

8 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

Genom denna lag upphävs lagen den 18 december 1998 om Statens fastighetsverk (1052/1998) och lagen den 21 december 2000 om ändring av namnet på Statens fastighetsverk till Senatfastigheter (1209/2000).

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

9 §

Övergångsbestämmelser

Uppgifter som föreskrivs i lagen och förordningen om Statens fastighetsverk och med stöd av dem samt Senatfastigheters rättigheter och skyldigheter övergår när denna lag träder i kraft på Senatfastigheter enligt denna lag.

Senatfastigheters personal övergår i anställning hos Senatfastigheter enligt denna lag och behåller de rättigheter och skyldigheter som ingick i det tidigare anställningsförhållandet.

Överlåtelseskatt skall inte betalas för överlåtelser till Senatfastigheter mellan den 1 januari 2004 och den 31 december 2006 som grundar sig på upplösningen av helt statsägda fastighetsaktiebolag i Senatfastigheters besittning.

Helsingfors den 24 oktober 2003

Republikens President

TARJA HALONEN

Finansminister *Antti Kalliomäki*