

## **Muutos kauppasopimuksen kohtaan 4.8 Vallintarajoitus**

DHL Supply Chain (Finland) Oy (Y-tunnus: 1895393-4) ("DHL") hakee muutosta ehdotettuun kauppasopimukseen, jossa kaupan kohteena on Bastukärrin alueella sijaitseva, noin 130,000 m2 maa-alue ("tontti"). Tarkemmin, DHL haluaa poistaa tai hakea oleellista muutosta kohtaan 4.8 *Vallintarajoitus*, joka rajoittaa DHL:n oikeutta myydä tontti ja siinä sijaitsevat rakennelmat ilman kunnan hyväksyntää, mikäli myynti suoritetaan ennen rakennelmien valmistumista.

Muutoksen syynä on DHL:n toimintamalli. DHL suunnittelee ja kehittää logistiikkatoiminnoilleen sopivia rakennuksia, joissa he toimivat vuokralaisina. Yhtiö ei kuitenkaan toimi kiinteistöomistajana, vaan myy rakennukset omasta taseestaan ammattimaisille kiinteistösijoittajille. Kyseinen menettely toteutetaan sale-and-leaseback-järjestelyinä, jossa DHL myy tontin sekä sillä sijaitsevat rakennelmat, ja samalla solmii vuokrasopimuksen rakennuksen vuokraoikeudesta. Tämä toimintamalli on osa yhtiön tämänhetkistä strategiaa ja yhtiö toimii näin myös globaalisti. Tällä järjestelyllä ei ole käytännön kannalta suurta vaikutusta yrityksen operatiiviseen toimintaan, sillä DHL käyttää rakennusta pitkälti samalla tavalla kuin jos se olisi omistaja. DHL:n näkökulmasta tämä kuitenkin mahdollistaa kevyemmän taseen, kun kiinteistön tase-erä siirtyy uudelle omistajalle ja DHL voi kirjata myynnistä saadut tulot. Samalla rakennuksen ja tontin omistus tehostuu, kun se siirtyy taholle, jonka pääsijainen tehtävä on kiinteistöjen omistaminen ja hallinnointi.

Vallintarajoitus lisää kiinteistökaupan riskejä ostajan näkökulmasta. Ostajalle kertyy tyypillisesti jo ennen kaupantekohetkeä merkittäviä kuluja, jotka muodostuvat kaupan valmisteluihin ja selontekoon käytettävistä resursseista. Täten, kaikilla kauppaan kohdistuvilla riskeillä voi olla negatiivinen vaikutus kauppahintaan tai pahimmillaan jopa estää ostajia kokonaan tutkimasta kaupan kohdetta, sillä mahdolliset ostajat välttävät tilanteita, joissa resursseja sidotaan turhanpäiväisesti. Vallintarajoitus luo itsessään merkittävän haasteen kaupalle, sillä Sipoon kunnalle ("Kunta") jää yksinoikeus kaataa kauppa myyjän ja ostajan parhaista aikeista huolimatta. Nykyisellään vallintarajoitus ei määrää tarpeeksi yksityiskohtaisesti millä perusteluin kunta voi estää kaupan, mikä vuorostaan luo kohtuutonta epävarmuutta kaupalle.

DHL:n suunnitelma Bastukärrissä sijaitsevalle tontille on saada vuoden 2023 aikana rakentaminen valmiiksi, jonka jälkeen valmis rakennus myydään sopivalle sijoittajalle. Vallitsevassa kiinteistösijoitusmarkkinassa on kuitenkin myös tyypillistä myydä kohteita jo ennen niiden valmistumista ja viitaten DHL:n liiketoimintamalliin, jossa se ei toimi kiinteistöomistajana, voi kiinteistön myyminen ennen sen valmistumista olla DHL:lle suotavaa, mikäli sopiva ostaja löytyy. Nykyisessä muodossaan vallintarajoitus (kauppasopimuksen kohta 4.8) luo kuitenkin rasitteen DHL:lle sellaisessa tapauksessa, missä kohteelle löytyy ostaja jo ennen rakennuksen valmistumista.

Yllä mainituista syistä johtuen, DHL esittää, että kauppasopimuksen kohta 4.8 *vallintarajoitus* poistetaan kokonaan tai muutetaan oleellisesti, poiketen Kunnan tontinluovutusperiaatteista. Jos Kunta ei suostu poistamaan vallintarajoitusta kokonaan, ehdottaa DHL, että sopimukseen lisätään selkeät ehdot, joiden täytyessä DHL voi myydä tontin ja sen rakennelmat ilman Kunnan erillistä suostumusta.