

Lovisa Hem Ab:s ansökan om låneborgen

STST 02.12.2024 § 371
966/02.05.06/2024

Beredning

Förvaltningsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser
Stadsdirektör Tomas Björkroth

Sammandrag

Styrelsen för Lovisa Hem Ab beslutade på sitt sammanträde 29.8.2024 begära en proprieborgen på 100 procent av Lovisa stad för ett lån som tas upp från ett finansinstitut efter konkurrensutsättning. Lånebeloppet är 3 000 000 euro.

Syftet med lånet är att finansiera kostnaderna för bolagets eftersatta underhåll av fastigheter, vilket ackumulerats under tidigare år.

På de grunder som framgår nedan föreslås det att staden beviljar en borgen på 100 procent för det lån som Lovisa Hem Ab tar upp i enlighet med bolagets begäran så att borgen täcker lånet och anknytande kostnader. Beviljandet av en proprieborgen till fullt belopp till bolaget följer kommunallagen och EU:s bestämmelser om statsstöd.

Konsekvensbedömning

Borgensprovisioner bokförs som intäkter för stadens finansieringsposter. Borgensprovisionerna ökar stadens finansieringsintäkter. Borgen ökar stadens borgensansvar. Beloppet av borgensansvar uppgår före den borgen som nu ansökts om till totalt 11 731 430,93 euro (koncernbolag 10 536 451,43 €, övriga 1 194 979,50 €). Beloppet av borgensansvar kommer efter beviljandet av borgen att uppgå till 13 731 430,93 euro. För borgen krävs tillräckliga motsäkerheter.

Genom beslutet främjas livskraftsmålet i stadens strategi.

Begäran om låneborgen

Lovisa Hem Ab begär av Lovisa stad att staden beviljar en proprieborgen på 100 procent för ett lån som förhandlas fram med det finansinstitut som valts ut efter en konkurrensutsättning. Bolaget har konkurrensutsatt lånet och beslutade på sitt sammanträde 29.8.2024 att ta upp lånet hos Kommunfinans Abp, som lämnat det förmånligaste anbudet. Ett villkor för att Kommunfinans Abp ger kredit är att kommunen beviljar en proprieborgen till fullt belopp (100 %) för lånet om Kommunfinans Abp:s kund är en sammanslutning som helt ägs av kommuner eller samkommuner eller helt lyder under kommuners eller samkommuners bestämmanderätt. Borgensmannen ska dessutom innan lånet beviljas underteckna en borgensmansblankett. Borgen ska täcka det lån som tas upp för hela lånetiden och de anknytande kostnaderna för lånet, det vill säga räntor, dröjsmålsränta, kostnader och avgifter. Borgensbeslutet ska till fullt belopp täcka hela livscykeln för finansieringen. I det fall att giltighetstiden för borgen undantagsvis skulle begränsas i fullmäktiges borgensbeslut tillämpar Kommunfinans Abp en praxis där tidsfristens sista dag då ska vara minst sex månader senare än den sista återbetalningsdagen för lånet.

Villkoren för lånet hos Kommunfinans Abp är:

- Lånebeloppet uppgår till 3 000 000,00 euro.
- Kreditformen är ett skuldebrev med lika stora amorteringar, där amorteringar och räntor betalas med sex månaders mellanrum.
- Lånetiden är 30 år.
- Räntan för lånet är 12 månaders euriborränta och marginalen 0,680 % p.a. Prisuppehåll med fem års mellanrum.

Begäran om borgen har motiverats med att man med finansieringen täcker kostnaderna för det eftersatta underhållet av fastigheterna, vilket ackumulerats under tidigare år. I sin ansökan har bolaget specificerat hur det eftersatta underhållet av fastigheterna fördelar sig på olika reparationer.

Begäran av borgen till fullt belopp har motiverats med att bolaget väljer de boende på sociala grunder och med att bolagets verksamhet anses höra till kommunens basuppgifter och valet av boende övervakas. Dessutom finns det inte annan hyresbostadsproduktion i staden i tillräcklig omfattning eller överhuvudtaget tillräckligt stort bostadsutbud. Sålunda är det fråga om allmännyttig service som är nödvändig för kommuninvånarna.

Enligt begäran om borgen är bolaget en sammanslutning som Ara klassificerat som allmännyttig. Ara-hyresbostäder, det vill säga aravahyreshus och -bostäder och hyresbostäder som understöds enligt räntestödslagen, omfattas av lagstadgade användnings- och överlåtelsebegränsningar.

Lovisa Hem Ab föreslår att det för borgen ska betalas till staden en årlig provision på 0,5 procent av det återstående kapitalet av det lån som är föremål för borgensansvaret. Dessutom ger bolaget som motsäkerhet till staden en fastighetsinteckning som motsvarar beloppet av borgen.

Ett långfristigt lån vars amorteringar inte belastar bolagets ekonomi i betydande grad gör enligt ansökan det möjligt för bolaget att samla kapital på lång sikt med vilket man i framtiden kan finansiera större grundliga renoveringar planmässigt och i rätt tid.

Enligt ansökan skulle det att borgen inte beviljas leda till att bolaget skulle vara tvunget att ytterligare öka det eftersatta underhållet av fastigheterna, eftersom de nuvarande förhöjda ränte- och byggkostnaderna har lett till en situation där den hyra som bolaget tar in inte räcker till för att täcka behovet av finansiering för de nödvändiga grundläggande reparationerna. Detta kan leda till en situation där boendeförhållandena i vissa fastigheter inte längre uppfyller bestämmelserna.

Lovisa Hem Ab har lämnat en utredning om bolagets ekonomiska situation. I utredningen konstateras det att bolagets ekonomiska situation för närvarande är minst nöjaktig. Bolagets kreditbetyg är A+ (Nöjaktig +) (Suomen Asiakastieto 26.9.2024) och A (God) (Suomen Asiakastieto 17.3.2024). Bolaget inledde sin verksamhet först 1.7.2021, så bolagets ålder försämrar kreditbetygsklassen vid tidpunkten för klassificeringen. Risken för betalningsstörningar inom bolagets bransch är lägre än för genomsnittet. Bolaget har fullgjort alla sina betalningsskyldigheter i tid och har inga registrerade betalningsanmärkningar. Bolagets ekonomiska situation påverkas av betydligt ökade kostnader för underhåll, reparationer och räntor, och därför har hyresnivån i de ägda fastigheterna höjts. Amorteringarna på det långfristiga lån som ska tas upp kommer inte att

belasta bolagets ekonomi i betydande grad. Bolaget anser att låneborgen inte medför någon betydande ekonomisk risk. Bolaget befinner sig inte ekonomiska svårigheter och för borgen betalas ett marknadsorienterat pris.

Rättsnormer

Kommunallagen innefattar bestämmelser om beviljande av kommunala borgen. Då man fattar sådana beslut eller vidtar sådana åtgärder som avses i kommunallagen ska man dessutom beakta det som föreskrivs i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Beviljandet av borgen bedöms således först ur kommunallagens perspektiv och efter det med tanke på Europeiska gemenskapens bestämmelser om statsstöd. Dessutom ska man vid övervägandet av åtgärder beakta konsekvenserna av kommunens verksamhet för konkurrensen på marknaderna.

I 129 § i kommunallagen anges följande:

- Lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen får inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Kommunen får inte bevilja lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga säkerheter eller motsäkerheter. Vad som ovan i detta moment föreskrivs om säkerhet gäller inte sådant kapitallån som avses i 12 kap. i aktiebolagslagen (624/2006) eller i 12 kap. i lagen om andelslag (421/2013). (21.5.2021/419). 1 mom.
- Kommunen får bevilja en sammanslutning som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden borgen eller annan säkerhet för en skuld eller annan förbindelse endast om sammanslutningen hör till kommunkoncernen eller om den kontrolleras av kommunerna eller av kommunerna och staten tillsammans. 2 mom.
- Trots bestämmelserna i 2 momentet får kommunen bevilja borgen eller annan säkerhet, om detta hänför sig till främjandet av en uppgift enligt idrottslagen (390/2015), lagen om kommunernas kulturverksamhet (166/2019), museilagen (314/2019), teater- och orkesterlagen (730/1992) eller ungdomslagen. I fråga om förutsättningarna för ställande av borgen och annan säkerhet gäller dock vad som föreskrivs särskilt om dem. Dessutom kan kommunen bevilja borgen eller annan säkerhet, om detta grundar sig på ett stödprogram eller enskilda stöd som godkänts med stöd av lag eller hänför sig till en skyldighet att tillhandahålla tjänster som ålagts en sammanslutning eller stiftelse.
- Kommunen ska dessutom beakta bestämmelserna i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

I 107 (1) artikeln i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEG) anges: 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 snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Europeiska unionens kommission har utfärdat ett tillkännagivande om tillämpning av statsstödsbestämmelser gällande tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i fördraget om upprättande av Europeiska gemenskapen (FEG) (sedermera artiklarna 107 och 108 i EUF) på statligt stöd i form av garantier (2008/C 155/02). Enligt punkt 3.2 i tillkännagivandet är uppfyllandet av följande villkor tillräckligt för att påvisa att en enskild statlig garanti (kommunal borgen är ur EU-rättsligt perspektiv jämförbar med statligt stöd) inte är statligt stöd:

1. Låntagaren är inte i ekonomiska svårigheter.
2. Garantins omfattning kan mätas korrekt när den beviljas (garantin måste vara kopplad till en viss finansiell transaktion, ett maximibelopp för garantierna ska ha fastställts och de ska vara tidsbegränsade).
3. Garantin täcker högst 80 procent av det utestående lånet eller någon annan finansiell förpliktelse.
Denna begränsning på 80 % gäller inte statliga garantier som beviljats för att finansiera ett företag vars verksamhet enbart består av att sköta ett uppdrag att tillhandahålla en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse som det har anförtrots på korrekt sätt och om denna garanti har beviljats av den myndighet som anförtrott uppdraget. Begränsningen på 80 % är tillämplig om det berörda företaget tillhandahåller andra tjänster av allmänt ekonomiskt intresse eller bedriver annan ekonomisk verksamhet. En medlemsstat som vill ge en garanti som överstiger tröskelvärdet på 80 % och gör gällande att garantin inte utgör statligt stöd bör underbygga sitt påstående, till exempel på grundval av hur hela transaktionen har gått till, och anmäla garantin till kommissionen så att det kan göras en korrekt bedömning av om den eventuellt har karaktären av statligt stöd.
4. Ett marknadsorienterat pris betalas för garantin.
För riskbärandet bör normalt sett ersättas i form av en lämplig avgift för det belopp för vilket en garanti eller en motgaranti har ställts. Om det pris som har betalats för garantin är minst lika högt som den motsvarande avgift på finansmarknaden som fungerar som riktmärke innehåller garantin inte stöd. Om ingen motsvarande garantiavgift som kan fungera som riktmärke står att finna på finansmarknaden, ska den totala finansiella kostnaden av det garanterade lånet, inklusive räntesatsen på lånet och garantiavgiften, jämföras med marknadspriset på ett motsvarande lån utan garanti.

Slutledningar

Lovisa Hem Ab är ett dotterbolag som ägs av Lovisa Bostäder Ab. Lovisa stad är inte aktieägare i Lovisa Hem Ab. Lovisa stad äger ensam hela aktiestocken i Lovisa Bostäder Ab.

Lovisa Hem Ab:s verksamhetsområde är enligt bolagsordningen att låta bygga och anskaffa hyres- och bostadsrättsbostäder och att hyra ut dem på sociala grunder eller bjuda ut dem för att användas som bostadsrättsbostäder med målet att säkerställa goda och säkra boendeförhållanden för de boende med rimliga kostnader.

Enligt ansökan om borgen är bolaget en sammanslutning som Ara har klassificerat som allmännyttig och dess verksamhet omfattas av lagstadgade användnings- och överlåtelsebegränsningar.

Med beaktande av beloppet av borgen och bolagets ekonomiska situation, om vilken bolaget gett en utredning, kan borgen inte anses äventyra stadens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Med beaktande av bolagets ekonomiska situation kan beviljandet av borgen inte bedömas innefatta en betydande ekonomisk risk för staden.

Lovisa Hem Ab:s verksamhet är lokal, och tillhandahållandet av bostäder påverkar inte handeln mellan EU:s medlemsstater.

Som motsäkerhet för stadens proprieborgen ger bolaget enligt bästa prioritet in-tecknade pantbrev för fastighet 434-10-1011-12 jämte byggnader.

Lovisa Hem Ab är inte ekonomiska svårigheter. Som kompletterande mötesmaterial framläggs bolagets bokslut för 2022 och 2023 och bolagets utredning om dess ekonomiska situation.

Omfattningen av borgen kan vid den tidpunkt då borgen beviljas mätas korrekt. Borgen har ett fast maximibelopp och en begränsad giltighetstid. Borgen kommer att gälla så länge som lånetiden.

I fråga om det villkor att garantin inte i något skede ska överskrida 80 procent av det utestående lånet eller någon annan finansiell förpliktelse konstateras att kommunallagen, de detaljerade motiveringarna till kommunallagen och kommissionens tillkännagivande 2008/C 155/02 möjliggör en borgen på 100 procent på SGEI-grunder. Kommuner kan med stöd av kommunallagen och garantitillkännagivandet bevilja borgen också till en sammanslutning som inte är i kommunens ägo, som inte hör till kommunkoncernen eller som inte lyder under kommunens bestämmanderätt, om borgen beviljas som SGEI-stöd.

SGEI-tjänster (services of general economic interest) är tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. SGEI-tjänsterna avviker från andra tjänster genom att myndigheterna ska säkerställa att de tillhandahålls i alla omständigheter, även om det inte skulle finnas tillräckligt med serviceleverantörer på marknaden. EG:s domstol har ansett bland annat att social bostadsproduktion är en SGEI-tjänst. Enligt kommissionens tillkännagivande kan borgen vara högre än 80 procent av beloppet av det utestående lånet om bolagets verksamhet enbart består av att sköta ett uppdrag att tillhandahålla en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse som det har anförtrots på korrekt sätt och om denna garanti har beviljats av den myndighet som anförtrott uppdraget. Sålunda är det möjligt att bevilja en proprieborgen på 100 procent i form av SGEI-stöd. Eftersom Lovisa Hem Ab, som är föremål för borgen, har mottagit stöd från ARA för sina bostäder/byggnader, så som framgår av ansökan, och bolagets verksamhet och bostäder således är underordnade ARA-reglering, uppfylls kraven för SGEI-stöd i och med ARA-regleringen. Företagets verksamhet lyder således under en skyldighet att tillhandahålla den offentliga tjänsten. Detta innebär att borgen som staden beviljar för bolaget kan anses vara SGEI-stöd beviljat av staden. SGEI-stöd ska rapporteras till kommissionen.

Ett marknadsorienterat pris betalas för borgen.

Enligt Suomen Asiakastieto Oy:s Rating-Alfa-företagsanalys hör Lovisa Hem Ab till riskklass A+, Nöjaktig. Enligt anvisningar utfärdade av Europeiska unionens kommission ska marknadsorienterade garantiavgifter

(safe harbour) för ett litet eller mellanstort företag med riskklass A+ uppgå till minst 0,55 %. Som årlig borgensprovision föreslås 0,55 % räknat från det återstående kapitalet för det lån som är föremål för borgensansvaret.

Bilaga nr 4:
Ansökan om borgen

Kompletterande material:

Lovisa Hem Ab:s styrelses protokollsutdrag 4/2024

Lovisa Hem Ab:s bokslut 2022

Lovisa Hem Ab:s bokslut 2023

Lovisa Hem Ab:s utredning om den ekonomiska situationen

Suomen Asiakastieto Oy:s Alfa-Rating-företagsanalys (Lovisa Hem Ab)

Kommissionens tillkännagivande om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget på statligt stöd i form av garantier (2008/C 155/02)

Föredragning

Stadsdirektör Tomas Björkroth

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att stadsfullmäktige, med beaktande av de villkor som ställs i 129 § i kommunallagen för beviljande av borgen, beviljar en proprieborgen på 100 procent för det lån som Lovisa Hem Ab i snar framtid kommer att ta upp för reparationskostnader för bolagets fastigheter. Syftet med lånet är att täcka kostnader för reparation av Lovisa Hem Ab:s fastigheter. Genom de projekt som täcks med finansieringen upprätthålls skicket av bolagets fastigheter.

Villkor för borgen:

1. Lovisa stads proprieborgen täcker 100 % av lånekapitalet.
2. Borgen omfattar utöver lånekapitalet dessutom kostnader som anknyter till lånet (räntor, kostnader, avgifter, dröjsmålsräntor).
3. Proprieborgen gäller under hela lånetiden och/eller så länge som objekten är föremål för lagstadgade användnings- och överlåtelsebegränsningar.
4. För proprieborgen tas årligen ut en borgensprovision om 0,55 %, vilken räknas ut utgående från det lånekapital per 31.12 som finns kvar av det lån som omfattas av borgensansvaret och betalas ut till Lovisa stad före utgången av påföljande januarimånad.
5. Stadsstyrelsen befullmäktigas att justera borgensprovisionen om kreditvärderingsinstitutets bedömning eller kommissionens tillkännagivande 2008/C155/02 ger anledning till det för att säkerställa att borgensprovisionen är marknadsorienterad.
6. Lovisa Hem Ab ger motsäkerheter för Lovisa stads proprieborgen enligt följande:
Som motsäkerhet för den proprieborgen som staden beviljar ger bolaget ett behövligt antal med bästa prioritet intecknade pantbrev (elektroniska pantbrev) för byggnaderna på fastighet 434-10-1011-12 och för fastigheten.

Det stöd som avses i detta beslut uppfyller villkoren för tillämpning av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt intresse (2012/21/EU).

Lovisa Hem Ab förutsätts att under hela giltighetstiden för borgen iaktta villkoren för ARA-stöd (bland annat val av boende, hyresbestämning, redovisning av inkomster, bibehållande av bostäderna i hyresbruk) vid användningen och överlåtelsen av de bostäder och byggnader som bolaget äger.

Lovisa stad förbehåller sig rätten att kräva tilläggssäkerheter om säkerhetens värde väsentligt försämras eller om det utförs ägaromstrukturering i bolaget.

Stadsdirektören befullmäktigas att underteckna de behövliga borgensavtalen så att de villkor som konstaterats i detta beslut uppfylls.

Stadsdirektören befullmäktigas att i stället för den motsäkerhet för borgen som nämns i punkt 6 godkänna en annan tillräcklig och motsvarande säkerhet (inteckningar med bästa prioritet), om det efter detta beslut framkommer ett hinder för att fastställa inteckningen enligt punkt 6.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

Petri Hakasaari anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.52–19.02.

Agneta Alm anmälde jäv (motivering: generalklausul) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.52–19.02. Under behandlingen av ärendet närvarade Kerstin Häggblom i Agneta Alms ställe klockan 18.52–19.02.

Jari Kekkonen anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.52–19.02.

Fredrik Böhme anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.52–19.02.

Föredragande kompletterade förslaget så att man efter punkt 1 i förslaget efter ordet "lånekapitalet" lägger till inom parentes "3 000 000 euro".

Kari Hagfors föreslog att ärendet skulle återremitteras för ny beredning.

Kari Hagfors förslag om återremittering vann inte understöd.

Beslut

Beslut enligt det kompletterade förslaget.

Denna paragraf justerades omedelbart.

Kari Hagfors inlämnade avvikande mening.