

Begäran om låneborgen, Lovisa Bostäder Ab

STST 02.12.2024 § 370

Beredning

Förvaltningsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser
Stadsdirektör Tomas Björkroth

Sammandrag

Styrelsen för Lovisa Bostäder Ab beslutade på sitt sammanträde 29.8.2024 begära 80 % proprieborgen av Lovisa stad för ett lån som tas ut av ett finansinstitut efter konkurrensutsättning. Lånebeloppet är 2 500 000 euro.

Syftet med lånet är att finansiera kostnaderna för bolagets under tidigare år ackumulerade reparationsskuld för fastigheterna.

Med motiveringarna som framgår nedan förslås det att staden beviljar 80 % borgen för lånet som Lovisa Bostäder Ab lyfter så att borgen täcker lånets kapital. Beviljandet av proprieborgen till bolag följer kommunallagen och EU:s bestämmelser om statsstöd.

Konsekvensbedömning

Garantiprovisioner bokförs som intäkter för stadens finansieringsposter. Garantiprovisionerna ökar stadens finansieringsintäkter. Garantierna ökar stadens borgenansvar. Beloppet för stadens garantiansvar innan borgen som nu ansöks uppgår till totalt 11 731 430,93 euro (koncernbolag 10 536 451,43 euro, övriga 1 194 979,50 euro). Tillräckliga motgarantier krävs för garantierna.

Med beslutet stöds målet som gäller livskraft enligt stadens strategi.

Begäran om borgen av lånet

Lovisa Bostäder Ab begär av Lovisa stad att staden beviljar en 80 % proprieborgen för ett lån som förhandlas med ett finansinstitut som valts efter konkurrensutsättning. Bolaget har konkurrensutsatt lånet och beslutat på sitt sammanträde 29.8.2023 lyfta lånet av Nordea Bank Finland Abp som lämnade det förmånligaste anbudet. Nordea Bank Finland Abp förutsätter att staden ger för lånet en 80 % borgen på lånets kapital och lämpliga fastighetsgarantier för 20 % av finansieringens kapital.

Villkoren för lånet som lyfts av Nordea Bank Finland Abp är:

- Lånets belopp är 2 500 000,00 euro.
- Kreditformen är ett skuldebrev med lika stora amorteringar, i vilken amorteringar och räntor betalas med sex månaders mellanrum.
- Lånetiden är 15 år med en avbetalningsplan på 20 år.
- Lånets ränta är 12 mån euriborränta och marginalen är 0,77 % p.a.

Begäran om borgen har motiverats med att man med finansieringen täcker kostnaderna för fastigheternas reparationsskuld som har ackumulerats under tidigare år. Bolaget har upprättat underhållsutredningar för alla sina fastigheter och i ansökan särredovisas fastigheternas reparationsskuld indelning för olika reparationer.

Begärandet av borgen har också motiverats med att det rör sig om projekt som anknyter till bostadsbolagets frivilliga ägarpolitik, vars syfte är att upprätthålla fastigheternas skick.

Lovisa Bostäder Ab föreslår att staden årligen betalas en provision på 0,5 % av det återstående kapitalet av lånet som utgör objekt för garantiansvaret. Dessutom ger bolaget som motgaranti till staden en fastighetsinteckning som motsvarar garantins belopp.

Enligt begäran möjliggör ett långfristigt lån som lyfts, vars amorteringar inte belastar bolagets ekonomi betydligt, bolagets sätt att på lång tid samla kapital med vilket man i framtiden kan finansiera större grundliga renoveringar enligt plan och i rätt tid.

Enligt begäran skulle det att borgen inte beviljas leda till att bolaget ytterligare skulle vara tvungen att öka reparationsskulden i fastigheterna i och med att de nuvarande förhöjda ränte- och byggkostnaderna har förorsakat en situation där hyrorna som bolaget tar in är otillräckliga för att täcka finansieringsbehovet av de nödvändiga reparationsarbetena. Detta kan leda till en situation där boendeförhållandena i vissa fastigheter inte längre fyller bestämmelserna.

Lovisa Bostäder Ab har gett en utredning om bolagets ekonomiska situation. I utredningen konstateras det att bolagets ekonomiska situation för närvarande minst är nöjaktig. Bolagets kreditvärdering är AA+ (God+) (Suomen Asiakastieto Oy, 17.3.2024). Risken för betalningsstörning inom bolagets bransch är lägre än för medeltalet. Bolaget har skött alla sina betalningsförpliktelser i tid och bolaget har inga registrerade betalningsstörningsanteckningar. På bolagets ekonomiska situation inverkar de betydligt höjda kostnaderna för upprätthåll, reparation och räntor, varför hyresnivån i de ägda fastigheterna har höjts. Amorteringarna för det långfristiga lån som lyfts belastar inte betydligt bolagets ekonomi och det möjliggör för bolaget ett sätt att samla kapital, med vilket man i framtiden kan finansiera större grundläggande renoveringar enligt plan och i rätt tid. Bolaget anser att lånegarantin inte innefattar en betydande ekonomisk risk. Bolaget är inte i ekonomiska svårigheter och ett marknadsbaserat pris betalas för garantin.

Rättsnormer

Kommunallagen innefattar bestämmelser om beviljande av kommunens borgen, utöver vilket man då man fattar beslut eller vidtar åtgärder avsedda i kommunallagens bestämmelser ska beakta det som föreskrivs i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Sålunda bedöms beviljandet av borgen först sett ur kommunallagens synvinkel, sedan från synvinkeln av Europeiska gemenskapens bestämmelser om statsstöd och slutligen ska man då man överväger åtgärder ska man beakta konsekvenserna av kommunens verksamhet på konkurrensen på marknaderna.

Enligt 129 § i kommunallagen:

- 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 det kontrolleras av kommunerna eller av kommunerna och staten tillsammans. 2 mom.
- Trots bestämmelserna i 2 mom. 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 det som föreskrivs i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens verksamhetsätt.

Enligt artikel 107 (1) i fördraget om Europeiska unionens verksamhetsätt: 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 snedrida 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 EG:s fördrag (sedermera artiklarna 107 och 108 i EUF) i statsstöd som garantier (2008/C 155/02). Enligt punkt 3.2 i tillkännagivandet är uppfyllandet av följande förutsättningar tillräckligt för att påvisa att en enskild statlig garanti (kommunal borgen är ur EU-rättslig synvinkel 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 i inget skede mer än högst 80 % 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 anförtrotts 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

tröskelvärde 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. 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

Enligt bolagsordningen är Lovisa bostäder Ab:s verksamhetsfält att låta bygga, äga och förvalta fastigheter och aktier i bostads- och fastighetsbolag, övriga aktier och värdepapper samt idka affärer med dem. Dessutom hör det till bolagets verksamhetsfält att idka hyresverksamhet av fastigheter och bostäder samt att köpa, sälja och hyra ut områden, byggnader och lägenheter. bolaget kan också idka fastighetsskötsel, underhålls- och reparationsverksamhet.

Lovisa bostäder Ab för sin del sörjer för att det i staden finns hyresboende till rimligt pris i staden, hyresboende som svarar på hyresgästernas olika boendebehov. Utbudet av hyresbostäder är jämförelsevis snävt i Lovisaområdet.

Lovisa Bostäder Ab är stadens dotterbolag då staden äger ensamt hela aktiestocken i Lovisa Bostäder Ab. Bolaget hör sålunda till stadskoncernen.

Beaktande den ansökta garantins belopp, stadens övriga garantiansvar och stadens årliga driftsutgifter kan garantin inte anses äventyra stadens förmåga att svara för de uppgifter som stadsgats i lag för staden. Bolagets ekonomiska situation är enligt kreditvärderingen god.

Lovisa bostäder erbjuder för stadens proprieborgen som motgaranti enligt bästa prioritet intecknade pantbrev för byggnader fastighet 434-424-36-1 och för fastigheten jämte byggnader. Ur riskhanteringsperspektiv kan den erbjudna garantin anses vara tillräckligt ur synvinkeln av stadens fördel.

EU-regleringen förutsätter att man då man beviljar borgen säkerställer marknadsvillkorligheten av den beviljade garantin. Detta bedöms utifrån kommissionens garantitillkännagivande (2008/C 155/02). Garantin som nu ansökes fyller de nämnda kraven. Bolaget är inte enligt Suomen Asiakastieto Oy:s rapporter, bokslutsuppgifterna och utredningen som bolaget gett i ekonomiska svårigheter, omfattningen av garantin kan mätas på ett tillbörligt sätt (belopp och varaktighet), garantin täcker inte mer än 80 % av finansieringsförbindelsens belopp och ett marknadsmässigt pris betalas för staden för garantin (safe harbour-betalningen i punkt 3.2 i garantitillkännagivandet). Sålunda kan garantin inte anses vara statsstöd som strider mot EU-regleringen och den kan beviljas till Lovisa Bostäder Ab i enlighet med bolagets ansökan.

Bilaga nr 3:
Ansökan om borgen

Mötesmaterial:

Lovisa Bostäder Ab:s styrelses protokollsutdrag 5/2024

Lovisa Bostäder Ab:s bokslut 2022

Lovisa Bostäder Ab:s bokslut 2023

Lovisa Bostäder Ab:s utredning om den ekonomiska situationen

Suomen Asiakastieto Oy:s Alfa-Rating- företagsanalys (Lovisa Bostäder 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 beaktande förutsättningarna som 129 § i kommunallagen ställer för beviljande av garantier beviljar 80 % proprieborgen för lånet som Lovisa Bostäder Ab i snar framtid tar ut för reparationskostnader i bolagets fastigheter. Syftet är att täcka reparationskostnader i Lovisa Bostäder Ab:s fastigheter. Med projekt som täcks med finansieringen upprätthålls skicket av bolagets fastigheter.

Garantins villkor:

1. Lovisa stads proprieborgen täcker 80 % av lånekapitalet.
2. Proprieborgen gäller hela lånetiden.
3. Om proprieborgen tas årligen ut en garantiprovision om 0,50 % som räknas ut på återstoden av kapitalet för lånet som utgör objekt för garantiansvaret per 31.12 och utbetalas innan utgången av januari efter bestämningstidpunkten till Lovisa stad.
4. Stadsstyrelsen befullmäktigas att justera garantiprovisionens belopp, ifall klassificeringsverkets värdering eller kommissionens tillkännagivande 2008/C155/02 ger orsak till det för att bevara garantiprovisionens marknadsvillkorlighet.
5. Lovisa Bostäder Ab ger som motgaranti för Lovisa stads proprieborgen enligt följande: Till motgaranti för proprieborgen som staden beviljar ger bolaget behövt antal med bästa prioritet intecknade pantbrev (elektroniska pantbrev) på byggnader samt fastigheten på fastighet 434-424-36-1.
6. Lovisa stad förbehåller rätten att kräva tilläggsgarantier om garantins värde sjunker betydligt eller om ägararrangemang görs i bolaget.

Stadsdirektören befullmäktigas att underteckna de behövliga borgenavtalen så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut fylls.

Stadsdirektören befullmäktigas att godkänna i stället för den motgaranti till borgen som nämns i punkt 5. av detta beslut en annan tillräcklig och motsvarande garanti (pantsättningar med bästa prioritet) om det efter detta beslut framkommer ett hinder för fastställandet av pantsättningen i enlighet med punkt 5.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling	<p>Fredrik Böhme anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.35–18.49.</p> <p>Agneta Alm anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.35–18.49. Under behandlingen av ärendet närvarade Kerstin Häggblom i Agneta Alms ställe klockan 18.35–18.49.</p> <p>Petri Hakasaari anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.35–18.49.</p> <p>Jari Kekkonen anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 18.36–18.49.</p> <p>Föredragande kompletterade förslaget så att man efter punkt 1 i förslaget efter ordet "lånekapitalet" lägger till inom parentes "2 500 000 euro".</p> <p>Kari Hagfors föreslog att ärendet skulle återremitteras för beredning.</p> <p>Kari Hagfors förslag om återremittering vann inte understöd.</p>
Beslut	<p>Beslut enligt det kompletterade förslaget.</p> <p>Denna paragraf justerades omedelbart.</p> <p>Kari Hagfors inlämnade avvikande mening.</p>
FM 11.12.2024 § 146 963/02.05.06/2024	<p>Bilaga 2: Ansökan om borgen</p> <p>Mötesmaterial: Lovisa Bostäder Ab:s styrelses protokollsutdrag 5/2024 Lovisa Bostäder Ab:s bokslut 2022 Lovisa Bostäder Ab:s bokslut 2023 Lovisa Bostäder Ab:s utredning om den ekonomiska situationen Suomen Asiakastieto Oy:s Alfa-Rating- företagsanalys (Lovisa Bostäder Ab) Kommissionens tillkännagivande om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget på statligt stöd i form av garantier (2008/C 155/02)</p>
Förslag	<p>Stadsfullmäktige beaktande förutsättningarna som 129 § i kommunallagen ställer för beviljande av garantier beviljar 80 % proprieborgen för lånet som Lovisa Bostäder Ab i snar framtid tar ut för reparationskostnader i bolagets fastigheter. Syftet är att täcka reparationskostnader i Lovisa Bostäder Ab:s fastigheter. Med projekt som täcks med finansieringen upprätthålls skicket av bolagets fastigheter.</p> <p>Garantins villkor:</p> <p>1. Lovisa stads proprieborgen täcker 80 % av lånekapitalet (2 500 000 euro).</p>

2. Proprieborgen gäller hela lånetiden.

3. Om proprieborgen tas årligen ut en garantiprovision om 0,50 % som räknas ut på återstoden av kapitalet för lånet som utgör objekt för garantiansvaret per 31.12 och utbetalas innan utgången av januari efter bestämningstidpunkten till Lovisa stad.

4. Stadsstyrelsen befullmäktigas att justera garantiprovisionens belopp, ifall klassificeringsverkets värdering eller kommissionens tillkännagivande 2008/C155/02 ger orsak till det för att bevara garantiprovisionens marknadsvillkorlighet.

5. Lovisa Bostäder Ab ger som motgaranti för Lovisa stads proprieborgen enligt följande: Till motgaranti för proprieborgen som staden beviljar ger bolaget behövt antal med bästa prioritet in-tecknade pantbrev (elektroniska pantbrev) på byggnader samt fastigheten på fastighet 434-424-36-1.

6. Lovisa stad förbehåller rätten att kräva tilläggsgarantier om garantins värde sjunker betydligt eller om ägararrangemang görs i bolaget.

Stadsdirektören befullmäktigas att underteckna de behövt borgenavtalen så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut fylls.

Stadsdirektören befullmäktigas att godkänna i stället för den motgaranti till borgen som nämns i punkt 5. av detta beslut en annan tillräcklig och motsvarande garanti (pansättning med bästa prioritet) om det efter detta beslut framkommer ett hinder för fastställandet av pansättningen i enlighet med punkt 5.

Behandling

Fredrik Böhme anmälde jäv (motivering: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för tiden för behandlingen av ärendet klockan 19.04–19.21.

Ledamot Kari Hagfors föreslog att ärendet återremitteras för beredning.

Daniel Thomasson understödde Kari Hagfors förslag.

Omröstning förrättades:

Behandlingen av ärendet fortsätter JA: 29 röster

Återremittering av ärendet för beredning NEJ: 6 röster

Behandlingen av ärendet fortsattes.

Beslut

Beslut enligt förslaget.