

Lovisa Hem Ab:s ansökan om låneborgen

STST 04.12.2023 § 341
1045/02.05.03/2023

Beredning

Förvaltningsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser
Stadsdirektör Jan D. Oker-Blom

Sammandrag

Styrelsen för Lovisa Hem Ab beslutade på sitt sammanträde 12.9.2023 begära 100 % proprieborgen av Lovisa stad för ett lån som tas ut av ett finansinstitut efter konkurrensutsättning. Lånebeloppet är 3 000 000 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 100 % borgen för lånet som Lovisa Hem Ab lyfter så att borgen täcker lånet och anknytande kostnader. Beviljandet av full 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. Tillräckliga motgarantier krävs för garantierna. Med beslutet stöds målet som gäller livskraft enligt stadens strategi.

Begäran om borgen av lånet

Lovisa Hem Ab begär av Lovisa stad att staden beviljar en 100 % proprieborgen för ett lån som förhandlas med ett finansinstitut som valts efter konkurrensutsättning. Bolaget har konkurrensutsatt lånet och beslutat på sitt sammanträde 12.9.2023 lyfta lånet av Kommunfinans Abp som lämnade det förmånligaste anbudet. Förutsättning för att Kommunfinans Abp ger kredit är att kommunen ger för lånet en full (100 %) proprieborgen ifall Kommunfinans Abp:s kund är en sammanslutning som helt ägs av kommuner eller samkommuner eller lyder under kommuners eller samkommuners bestämmanderätt. Borgenären ska dessutom innan lånet beviljas underteckna en borgenärblankett. Garantin ska täcka lånet som kommer att lyftas för hela lånetiden och de anknytande kostnaderna för lånet, vilka är lånets räntor, förseningsräntor, kostnader och avgifter. Garantibeslutet ska till fullt belopp täcka hela livscykeln för finansieringen. Om garantins giltighetstid dessutom i fullmäktiges beslut om borgen skulle exceptionellt begränsas, är Kommunfinans Abp:s praxis den att avslutningsdagen för den utsatta tiden då ska vara minst sex månader senare än sista återbetalningsdagen för lånet.

Villkoren för lånet som lyfts av Kommunfinans Abp är:

- Lånets belopp är 3 000 000,00 euro.
- Kreditformen är ett skuldebrev med lika stora amorteringar, i vilken amorteringar och räntor betalas med sex månaders mellanrum.

- Lånetiden är 30 år.
- Lånets ränta är 12 mån euriborränta och marginalen är 0,630 % p.a. Prisuppehåll med fem års mellanrum.

Begäran om borgen har motiverats med att man med finansieringen täcker kostnaderna för fastigheternas reparationsskuld som har ackumulerats under tidigare år. Begärandet av borgen till fullö är motiverat med att bolagets val av boende sker med sociala grunder och bolagets verksamhet anses höra till kommunens basuppgifter och boendevalet övervakas. Dessutom finns det inte på stadens område tillräckligt med annan hyresbostadsproduktion eller annars tillräckligt med bostäder till buds. Sålunda rör det sig om allmännyttig service som är nödvändig för kommuninvånarna.

Enligt begäran om borgen är bolaget en sammanslutning som Ara har klassificerat som allmännyttig. Ara-hyresbostäder, det vill säga aravahyreshus och -bostäder och hyresbostäder som understöds enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån omfattas av lagstadgade begränsningar för användning och överlåtelse.

Lovisa Hem Ab föreslår att staden årligen betalas en provision på 0,5 % av det återstående kapitalet av lånet som utgör objekt för garantiansvaret.

Enligt ansökan 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 ansökan 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 Hem 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, 20.11.2023). 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.

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. (21.5.2021/419)
- Kommunen ska dessutom beakta det som föreskrivs i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens verksamhetssätt.

Enligt artikel 107 i fördraget om Europeiska unionens verksamhetssätt:

Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

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. Garantins täcker 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 anförtratts på korrekt sätt och om denna garanti har beviljats av den myndighet som anförträtt 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. 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 bolag som är i Lovisa Bostäder Ab:s ägo. Lovisa stad är inte aktieägare i Lovisa Hem Ab. Lovisa stad äger ensam hela aktiestocken i Lovisa Bostäder Ab.

Bolagets 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 på lag baserade begränsningar om användning och överlåtelse.

Beaktande garantins belopp och bolagets ekonomiska situation, om vilken bolaget gett en utredning, kan garantin inte anses äventyra stadens förmåga att svara för de uppgifter som stadgats i lag för staden. Beaktande bolagets ekonomiska situation, kan beviljandet av borgen inte bedömas innefatta en betydande ekonomisk risk från stadens sida.

Lovisa Hem Ab:s verksamhet är lokal och erbjudandet av bostäder inverkar inte på den inre handeln mellan medlemsstater i EU.

Bolaget ger för stadens proprieborgen som motgaranti enligt bästa prioritet intecknade pantbrev för byggnader fastighet 434-10-1011-12 och för fastigheten jämte byggnader.

Lovisa Hem Ab är inte i ekonomiskt trångmål. Som mötesmaterial framförs bolagets bokslut för 2021 och 2022 och bolagets utredning om dess ekonomiska situation.

Garantins omfattning kan vid den tidpunkt då garantin beviljas mätas korrekt. Garantin har ett fast maximibelopp och en begränsad giltighetstid. Garantin kommer att vara lika lång som lånetiden.

Förutsättningen om att garantin under inget skede överskrider 80 % av det utestående lånet eller en annan finansiell förpliktelse konstateras det att kommunallagen, dess detaljerade motiveringar och kommissionens tillkännagivande 2008/C 155/02 möjliggör en 100 % garanti med SGEI-grunder. Kommunen kan utifrån kommunallagen och tillkännagivandet av borgen bevilja borgen även för en sammanslutning som inte är i kommunens ägo, inte hör till kommunkoncernen eller som inte lyder under kommunens bestämmandeinflytande om borgen beviljas som SGEI-stöd.

SGEI-tjänster (services of general economic interest) är tjänster som anknyter till allmänna ekonomiska ändamål. SGEI-tjänsterna avviker från andra tjänster i att myndigheterna ska säkerställa deras utbud under alla omständigheter, även om det inte skulle finnas tillräckligt med serviceleverantörer på marknaden. EG:s domstol har ansett att bland annat social bostadsproduktion är en SGEI-tjänst. Enligt kommissionens tillkännagivande kan garantins belopp överskrida 80 % av det utestående lånet ett företags verksamhet enbart består av att sköta ett uppdrag att tillhandahålla en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse som det har anförtratts på korrekt sätt och om denna garanti har beviljats av den myndighet som anförträtt uppdraget. Sålunda är det möjligt att bevilja 100 % proprieborgen som SGEI-stöd. Då Lovisa Hem Ab, som utgör objektet för borgen, har så som det framgår av ansökan mottagit stöd från ARA för sina bostäder/byggnader och företagets verksamhet och bostäder sålunda lyder under ARA-reglering, fylls kraven som ställts för SGEI-stöd i och med ARA-regleringen. Bolagets verksamhet lyder sålunda under offentlig serviceförpliktelse. Då kan stadens borgen som beviljas för bolaget anses som SGEI-understöd som staden beviljat. SGEI-stöd ska rapporteras till kommissionen.

Ett marknadsorienterat pris betalas för garantin: Ett marknadsorienterat pris betalas för garantin: Enligt Suomen Asiakastieto Oy:s Rating-Alfa-företagsanalys hör Lovisa Hem till riskklass AA, God. Enligt Europeiska unionens kommissions anvisning är marknadsorienterade garantiavgifter (safe harbour) för ett litet och mellanstort företag med riskklass AA minst 0,4 %. Till årlig garantiprovision föreslås 0,8 % räknat från det återstående kapitalet för lånet som utgör objekt för garantiansvaret.

Bilaga nr 1.
Ansökan om borgen

Mötesmaterial:
Lovisa Hem Ab:s styrelses protokollsutdrag 12.9.2023
Lovisa Hem Ab:s bokslut 2021
Lovisa Hem Ab:s bokslut 2022
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)

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att stadsfullmäktige beaktande förutsättningarna som 129 § i kommunallagen ställer för beviljande av garantier beviljar 100 % proprieborgen för lånet som Lovisa Hem Ab i snar framtid tar ut för reparationskostnader i bolagets fastigheter. Syftet är att täcka reparationskostnader i Lovisa Hem Ab:s fastigheter. Med projekt som täcks med finansieringen upprätthålls skicket av bolagets fastigheter.

Garantins villkor:

1. Lovisa stads proprieborgen täcker 100 % av lånekapitalet.
2. Garantierna omfattar utöver lånekapitalet dessutom kostnader som anknyter till lånet (räntor, kostnader, avgifter, dröjsmålsräntor).
3. Proprieborgen gäller hela lånetiden och/eller så länge som lagstadgade begränsningar på användning och överlåtelse.
4. Om proprieborgen tas årligen ut en garantiprovision om 1,0 % 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.
5. Lovisa Hem 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 434-10-1011-12.

Stödet avsett i detta beslut fyller förutsättningarna för tillämpandet av bestämmelserna i artikel 106 punkt 2 i fördraget om Europeiska unionens verksamhetssätt på statsstöd som beviljas till företag som producerar vissa tjänster som anknyter till allmänna ändamål som ersättning för de offentliga tjänsterna 2012/21/EU.

Lovisa Hem Ab förutsätts i användningen och överlåtelsen av bostäderna och byggnaderna i sin ägo följa villkoren för ARA-stöd (bland annat val av boende, hyresbestämning, redovisning av inkomster, hållande av bostäderna i hyresanvändning) under hela giltighetstiden för borgen.

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 (pantställningar med bästa prioritet) om det efter detta beslut framkommer ett hinder för fastställandet av pantsättningen i enlighet med punkt 5.

Paragrafen justeras omedelbart.

Behandling

I den svenska föredragningslistan ändras följande mening i punkt 4 i ärendets förslag:

"4. Om proprieborgen tas årligen ut en garantiprovision om 1,0 % 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.”

till

”4. Om proprieborgen tas årligen ut en garantiprovision om 0,8 % 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.”

Markus Sjöholm anmälde jäv (grund: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för den tid som ärendet behandlades. Markus Sjöholm var frånvarande från sammanträdet klockan 17.57–18.33.

Agneta Alm anmälde jäv (grund: samfundsjäv) och avlägsnade sig från sammanträdet för den tid som ärendet behandlades. Agneta Alm var frånvarande från sammanträdet klockan 17.57–18.34.

Jari Kekkonen anmälde jäv (grund: samfundsjäv) och avlägsnade sig från mötesrummet för den tid som ärendet behandlades. Jari Kekkonen var frånvarande från sammanträdet klockan 17.57–18.33.

Fredrik Böhme anmälde jäv (grund: samfundsjäv).

Petri Hakasaari anmälde jäv (grund: samfundsjäv).

Stadsstyrelsen beslutade höra ordföranden för Lovisa Hem Ab:s styrelse Petri Hakasaari och styrelseledamot Fredrik Böhme innan behandlingen av ärendet inleddes.

Efter hörandet avlägsnade sig Petri Hakasaari och Fredrik Böhme från mötesrummet för den tid som ärendet behandlades. Petri Hakasaari och Fredrik Böhme var frånvarande från sammanträdet under den tid som ärendet behandlades klockan 18.04–18.33.

Juha Karvonen var ersättare för Petri Hakasaari under behandlingen av ärendet. Juha Karvonen deltog i sammanträdet under den tid som ärendet behandlades klockan 18.04–18.32.

Beslut

Beslut enligt förslaget.

Paragrafen justerades omedelbart.