

Stadens proprieborgen till Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab för ett lån som behövs för totalrenovering

191/02.05.06/2020

STF 15.06.2020 § 31

Mer information:

ekonomidirektör Mikael Boström, tfn 050 377 1228
stadsjurist Lena Filipsson-Korento, tfn 050 354 0121
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab (hädanefter Korsu) ansöker om borgen för ett banklån som bolaget ska använda för en totalrenovering. Enligt ansökan går Grankulla stad i borgen för 100 % av det banklån på 200 000 euro som bolaget ansöker om.

Enligt bokslutsuppgifterna för 2019 hade Korsu den 31.12.2019 långfristiga lån på sammanlagt 278 018,58 euro, som fördelades enligt följande: Statskontoret 223 964,84 euro och Grankulla stad 54 053,74 euro. Enligt verksamhetsberättelsen och en anteckning i styrelsens protokoll har bolaget inte möjlighet att amortera lånet enligt den ursprungliga amorteringsplanen (lånetiden upphör 29.2.2024) utan att i så fall lämna nödvändiga reparationer på fastigheten och bostäderna ogjorda. Amorteringarna uppgår sammanlagt per år till ca 66 000 euro. Korsu har begärt att lånetiden ska förlängas, men Statskontoret har nyligen fattat beslut om att inte bevilja en förlängning med motiveringen att de lagstadgade förutsättningarna för att ändra lånevillkoren inte uppfylls. Korsus likviditet är låg och förslår nätt och jämnt till att amortera lånen. Därför har bolaget som lösning föreslagit ett lån på 200 000 euro med förfalldatum om 10 år, 2030 (senast 31.12.2030).

Korsu uppger att lånet är nödvändigt för att bolaget ska kunna utföra reparationer och upprätthålla sin normala verksamhet. Bolaget, vars fastighet färdigställdes 1992, har uppskattat att de kommande behoven för reparationer i anslutning till hustekniken under 2020–2030 kommer att uppgå till åtminstone 20 000 euro/år, med en motsvarande summa som behövs för reparationer i bostäderna. Efter att amorteringarna till Statskontoret upphör 2025 har bolaget möjlighet att under den återstående lånetiden ackumulera summan som behövs för att återbetala lånet.

Korsu har begärt och fått låneofferter från två låneinrättningar (en bank och Kommunfinans Abp), och bolagets styrelse har beslutat att be om en slutlig offert av Kommunfinans. Bolaget har befullmäktigat verkställande direktören att ingå ett avtal om ett lån på 200 000 euro med Kommunfinans Abp enligt villkoren i den indikativa offerten. Enligt offerten från Kommunfinans med datum 15.5.2020 (**bakgrundsmaterial**, delas ut endast till fullmäktigeledamöterna) är 100 % proprieborgen från staden en förutsättning för lånet.

Kommunfinans preliminära indikation för lånet är följande:

- lån för totalrenovering till Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets

- Ab, till en summa på 200 000 euro
- preliminär ränta och marginal per 17.4.2020 enligt följande:
 - o 6 mån euribor, marginalen i kraft i 10 år
 - o ränteindikation: 1,100 procent p.a. inklusive marginal.

Ovan nämnda räntenivå och marginal är preliminära och specificeras i låneanbudet.

Enligt 1 mom. 129 § i kommunallagen får lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen 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 motsäkerheter. Enligt 2 mom. i samma paragraf får kommunen 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. Enligt 4 mom. i paragrafen ska kommunen dessutom beakta bestämmelserna i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Med beaktande av den nu aktuella borgenssumman kan det anses att borgen inte kommer att äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter.

Stadsstyrelsen har 20.4.2020 (§ 70) beslutat att staden säljer sina aktier i Korsu, nr 1–150, dvs. bolagets hela aktiestock, till ett annat fastighetsaktiebolag som staden äger i sin helhet, Oy Granilla Ab, till det överlåtelsepris som fastställts av ARA, 52 730 euro.

<http://kauniainen.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202936-9>. Eftersom styrelsens beslut förts nyligen har vunnit lagkraft har det ännu inte verkställts, men avsikten är att försäljningen ska ske under sommaren. Eftersom staden äger Granilla kommer Korsu även i fortsättningen att tillhöra kommunkoncernen. Det här innebär att inget hinder föreligger för att gå i borgen med tanke på 129 § 2 mom. i kommunallagen, om nu Korsu överhuvudtaget kan anses bedriva verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden. Eftersom staden också i fortsättningen utövar bestämmanderätt i bolaget i egenskap av ägare kan man också anse att staden inte löper en betydande ekonomisk risk i sammanhanget.

Enligt 129 § 1 mom. i kommunallagen ska kommunens intressen tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter. Kommunallagen förutsätter att varje lån och borgensförbindelse ska övervägas skilt för sig för att fastställa om de uppfyller förutsättningarna för lån eller borgen enligt 129 § 1 mom. i kommunallagen och hurdana säkerheter eller motsäkerheter som ska krävas. I övervägningen ska lånets eller borgensförbindelsens möjliga inverkan på stadens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter beaktas, liksom den ekonomiska risken som ansluter till lånet eller borgensförbindelsen, med beaktande av den sammanlagda summan av andra lån och borgensförbindelser som har beviljats sammanslutningen samt den ekonomiska risken i relation till stadens ekonomiska läge som helhet.

Utgångspunkten enligt kommunallagen för beviljande av borgensförbindel-

se till dotterbolag bör vara att stadens intressen tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter. Enligt förarbetena till kommunallagen är kravet på motsäkerheter ändå inget egenvärde, utan motsäkerheterna begränsar den ekonomiska risken i anslutning till borgensförbindelsen så att risken kan hållas på en acceptabel nivå. En eventuell motsäkerhet behöver inte täcka hela risken som ingår i borgensförbindelsen, utan det räcker om den täcker en tillräcklig del med tanke på kommunens riskhantering. Med andra ord förbjuder inte kommunallagen kategoriskt att borgensförbindelser ges utan motsäkerhet, utan övervägningen av motsäkerheterna och hur täckande de ska vara görs med utgångspunkt i om en borgensförbindelse kan ges utan motsäkerheter eller med motsäkerheter som täcker bara en del av riskerna utan att det äventyrar kommunens förmåga att svara för sina lags- taggade uppgifter och utan att det omfattar en betydande ekonomisk risk. Om ett lån eller en borgensförbindelse beviljas utan heltäckande säkerheter eller motsäkerheter ska särskild vikt fästas vid att riskerna i anslutning till det kan hållas på den nivå som förutsätts i kommunallagen.

Varje enskild borgensförbindelse ska alltså bedömas skilt för sig. Det aktuella fallet berör ett dotterbolag som i nuläget ägs till hundra procent av staden. Också efter att aktiestocken säljs kommer bolaget att tillhöra stadskoncernen, eftersom staden äger hundra procent också av köparen, Oy Granilla Ab. Efter att kommunallagen trädde i kraft 1.5.2015 ansåg staden i början att motsäkerheter inte behövde krävas av bolag som ingår i stadskoncernen. Således har t.ex. en borgensförbindelse utan motsäkerhet beviljats till Oy Granilla Ab för ett lån på 2 miljoner euro (Granilla KV 8.2.2016 § 5

<http://kauniainense.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20162304-5>). Samma förfarande tillämpades också för Oy Apotti Ab 23.11.2015:

<http://kauniainense.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20152280-6>. Sedermera har dock fullmäktige beslutat att kräva motsäkerhet för borgensförbindelsen till Oy Apotti Ab enligt samma förfarande som naturligtvis tillämpas på utomstående.

Med beaktande av summan som borgensförbindelsen gäller, Korsus ställning inom stadskoncernen och med tanke på att motsäkerhet heller inte krävdes av Oy Granilla Ab år 2016 kan det anses att stadens intressen inte kräver att motsäkerheter ska krävas för den aktuella borgensförbindelsen. Det primära förslaget är därför att motsäkerhet inte ska krävas av Korsu för borgensförbindelsen för det nu aktuella lånet. Staden förbehåller sig dock rätten att kräva motsäkerhet i det fallet att bolagets ägarbas ändras.

Som andra förslag bör Korsu ge staden tillräcklig säkerhet. Som tillräcklig motsäkerhet föreslås en lämplig säkerhet motsvarande ca 50 000 euro, t.ex. bolagets aktiebrev, efterpansättning till staden av pantbrevet (26.2.2002 nr 1592) som är i Statskontorets besittning, eller ett nytt pantbrev som anskaffas för detta syfte.

Även om staden under de senaste åren har tagit ut borgensprovision av låntagarna i anslutning till Oy Apotti Ab och privata idrottsanläggningsprojekt, så har det under beredningen betraktats som överflödigt gentemot bolaget som i detta fall ingår i stadskoncernen (i andra fall uppgår provisionen till 0,3 % p.a. räknat på räknat på lånets medelsaldo).

I sammanhanget kan man också konstatera att borgen och föremålet för borgen tillhör kommunens verksamhetsfält och att den företagsverksamhet/investering som borgen gäller inte snedvrider konkurrensen.

Beslutet om proprieborgen är giltigt högst till 31.12.2020, och borgen ska ges före det. Fullmäktiges beslut om borgen ska ha vunnit laga kraft när krediten lyfts.

STS:

Fullmäktige beslutar

1. att bevilja stadens proprieborgen till Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab enligt följande:

Låntagare	Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab,
Långgivare	på basis av konkurrensutsättning,
Lånebelopp	högst 200 000 euro, som ett lån,
Lånetid	högst 10 år från undertecknandet av borgensförbindelsen,
Räntegrund för lånet	6 eller 12 månaders euribor, marginalen i kraft 10 år, marginalen högst 1,1 %.

Beslutet om proprieborgen är giltigt högst till 31.12.2020, och borgen ska ges före det.

2. att staden inte kräver motsäkerhet för borgensförbindelsen, men förbehåller sig rätten att kräva motsäkerhet i det fallet att bolagets ägarbas ändras,
3. att kräva att Kiinteistö Oy Kauniaisten Korsu Fastighets Ab håller renoveringsobjektet försäkrat till sitt fulla värde under hela den tid borgensförbindelsen gäller,
4. att befullmäktiga stadsdirektören att kontrollera att räntan och marginalen vid tidpunkten då borgensförbindelsen ingås motsvarar det rådande marknadsläget samt avtala om sådana smärre ändringar i villkoren för huvudförpliktelsen som kräver samtycke av borgensmannen. Sådana smärre ändringar kan vara t.ex.:
 - en ändring av betalningsperioden för lånets amorterings- och ränterater utan att den ursprungliga återbetalningstiden ändras,
 - en ändring av referensräntan,
 - en ändring av marginalen.
5. att berättiga stadsstyrelsen att besluta om eventuell förlängd tidsfrist som kan behövas för stadens borgen.

.....

Ledamot Miettinen föreslog att staden kräver motsäkerheter för borgen i enlighet med 129 § i kommunallagen. Förslaget fick inte understöd.

Ledamot Miettinen meddelade att han lämnar avvikande mening mot beslutet.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.

Ledamot Miettinen lämnade skriftlig avvikande mening mot beslutet.

Bilaga 1 § 31