

Omdisponering av Oy Granilla Ab:s lån samt anhållan om proprieborgen av staden för lån på ca 2 miljoner euro

260/02.05.06/2015, 619/00.01.00/2014

STF 08.06.2015 § 48

Mer information:

stadsjurist Lena Filipsson-Korento, tfn (09) 5056 239
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Vid sitt möte 7.5.2015 har styrelsen vid stadens helägda fastighetsaktiebolag Oy Granilla Ab beslutat att be om tre offerter för att betala bort bolagets två lån från Statskontoret, och samtidigt beslutat att anhålla om proprieborgen från Grankulla stad för lånet. Lånebeloppet skulle uppgå till 2 miljoner euro med en lånetid på 20 år. Bolaget har bett om låneofferter av Kommunfinans Abp, Aktia och Nordea.

I praktiken gäller saken lån till två tidigare fastighetsbolag, Kiinteistö Oy Jarl Hemmerinkuja och Kiinteistö Oy Lindstedtintie 1. Vardera bolagets lånesaldo är drygt 920 000 euro och vardera har en räntenivå på 6,1 %. Lånen är enhetslån, vars årsavgifter för tillfället består endast av räntorna. Efter att amorteringen av lånen börjar uppskattas lånetiden till 20 år beroende på räntenivån, som påverkar amorteringens andel i årsavgifterna.

Syftet med att betala bort lånen är att minska finansieringskostnaderna. Enhetslånen från Statskontoret har en hög nominell ränta jämfört med lån från penninginrättningar i dagens läge. Genom att konvertera lånen strävar man efter inbesparingar i räntekostnaderna som på årsnivå skulle uppgå till flera tiotals tusen euro. Dessutom täcker enhetslånets årsavgifter för tillfället endast räntorna, jämfört med att man kunde börja amortera på ett penninginstitutslån. Det kan konstateras att aravabegränsningarna har en viss inverkan på räntenivån för penninginstitutslån och att realiseringsvärdet inte helt motsvarar det som gäller för fastigheter som inte har sådana begränsningar.

Det kan också konstateras att omdisponering av lånen har varit aktuell redan tidigare, men att man av olika skäl (bristfälliga ansökningar, överdrivet lång lånetid (35 år), byte av disponentbyrå och disponent, fusion) har kunnat återkomma till saken först nu.

Oy Granilla Ab är alltså ett dotterbolag som till 100 % ägs av staden. Bolaget bildades då sex existerande bolag fusionerades. Bolaget äger fastigheter på sex olika markområden som det arrenderar av staden. Antalet bostäder är sammanlagt 152 med en sammanlagd bostadsyta om ca 9 000 m². Enligt uppgifter från disponenten kommer bolaget att ha en omsättning på uppskattningsvis 1,39 miljoner euro. Bolagets situation vad gäller lån och borgensförbindelser framgår av **bakgrundsmaterialet**.

Staden har inte för tillfället vetskap om offerter som eventuellt har inkommit och bolaget har ännu inte fattat beslut om sådana. Vad gäller Kommunfinans står det klart att endast proprieborgen från staden kan godtas som

säkerhet. I ett preliminärt ställningstagande har Kommunfinans anmält att på grund av lagen om kommunernas garanticentral och EU:s regler om statligt stöd (Kommissionens tillkännagivande 2008/C 155/02) vore det bra om kommunen i de skriftliga motiveringarna till fullmäktigebeslutet kunde ta ställning till hur borgen och föremålet för borgen hör till kommunens verksamhetsfält och till att den företagsverksamhet/investering som borgen gäller inte snedvrider konkurrensen.

Det är möjligt att privata banker även kan godta inteckningar i arrenderätt och byggnader som säkerhet för lån, i vilket fall stadens borgen endast skulle gälla för en kort tid. Bolaget har för tillfället fria säkerheter motsvarande ca 1,5 miljoner euro, så i det senare fallet är det även möjligt att proprieborgen från staden behövs för en avsevärt mindre summa.

I 129 § av kommunallagen som trädde i kraft från och med början av maj innehåller bestämmelser om beviljande av borgen eller annan säkerhet. 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 motsäkerheter. 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.

Med beaktande av den summa som behövs som säkerhet och i och med att saken gäller lånearrangemang för ett dotterbolag som till 100 % ägs av staden kan säkerhet beviljas i enlighet med § 129 i kommunallagen. På samma grunder kan man anse att borgen och föremålet för borgen tillhör kommunens verksamhetsfält och att den företagsverksamhet/investering som borgen gäller inte snedvrider konkurrensen. Som motsäkerhet kan bolaget ge pantbrev och andra av bolagets fria säkerheter som frigörs från Statskontoret.

Det finns ännu ingen exakt information om villkoren för det lån som det är tänkt att borgen skulle gälla, vilket naturligtvis är en tydlig brist i det här skedet. På grund av orsaker som gäller ärendets tidsschema och med beaktande av att en tre månaders fördröjning skulle komma att innebära omkring 20 000 euro i kostnader för bolaget föreslås trots detta att staden godkänner anhållan, d.v.s. ger bolaget proprieborgen på specifika villkor:

- låne- och borgenssumman ska vara högst 2 miljoner euro,
- lånetiden 20 år,
- ränta: högst 2 %.

Förutsättningen är att bolaget ger staden en tillräcklig motsäkerhet vars värde – beroende på hur länge stadens proprieborgen ska vara i kraft – ska motsvara antingen hela den summa som borgensförbindelsen gäller (20 år) eller också kan vara mindre än denna, om stadens borgensförbindelse gäller under en kort tid (några månader) och de faktiska säkerheterna för lånet består av inteckningar. Om den säkerhet som staden ger vore endast ca 0,5 miljoner euro och i kraft endast tills de innehavarskuldebrev

som är deponerade hos Statskontoret lösgörs i samband med betalningen av lånen, kunde man även bedöma att ingen motsäkerhet behövs.

Fullmäktiges beslut om borgen ska ha vunnit laga kraft när krediten lyfts.

STS:

Fullmäktige beslutar att bevilja Oy Granilla Ab stadens proprieborgen för ett lån på högst 2 miljoner euro på de villkor som uppges ovan i föredragningstexten.

Villkoret för borgen är att bolaget ger staden tillräcklig motsäkerhet enligt det som sagts ovan.

.....

Ledamot Miettinen föreslog att beslutsförslagets andra stycke skulle lyda på följande sätt: Villkoret för borgen är att bolaget ger staden tillräcklig motsäkerhet *och att stadsstyrelsen avgör huruvida säkerheten är tillräcklig.*

Förslaget förföll på grund av bristande understöd.

Ledamot Miettinen meddelade avvikande mening mot beslutet.

Beslut:

Fullmäktige beslutade att bevilja Oy Granilla Ab stadens proprieborgen för ett lån på högst 2 miljoner euro på de villkor som uppges ovan i föredragningstexten.

Villkoret för borgen är att bolaget ger staden tillräcklig motsäkerhet enligt det som sagts ovan.

Ledamot Miettinen anmälde skriftligt sin avvikande mening mot beslutet.

Bilaga 1 § 48