



Beviljande av proprieborgen till VTK Kiinteistö Oy eller till det bolag som ska bildas

VD/10708/02.03.07/2016

ML/PvN/SB/HY-L/KW

Vanda stad som hyrestagare och Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen (senare Ilmarinen) som hyresgivare har 30.6.2005 undertecknat ett hyresavtal över samtliga lokaler i social- och hälsocentralen på tomt nr 1 i kvarteret 413 i stadsdelen Myrbacka, Vanda stad, omfattandes en bruttoyta på 13 925 m² samt bilplatserna på markplanet på tomt 2 i samma kvarter samt de områden som hör till de omnämnda tomterna. Tomterna har en areal på totalt 4 785 m². Tomterna och den byggnad som ligger på tomterna ägs av ett bolag som i sin helhet ägs av hyresgivaren med namnet Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 -(FO-nummer 1570742-0).

Om användningen av köpooption

I parternas hyresavtal avtalas att hyrestagaren har en köpooption som omfattar de av hyresgivaren ägda aktierna motsvarande hela aktiestocken hos Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4. Enligt hyresavtalet har hyrestagaren rätt, men inte skyldighet att kräva att hyresgivaren säljer aktierna och hyresgivaren är skyldig att sälja aktierna när hyrestagaren har lagt fram ett krav om detta till hyresgivaren i enlighet med villkor som fastställts i hyresavtalet. Vanda stad kan med stöd av avtalet använda sin köpooption under perioden 1.2–1.8.2017.

Som hyrestagare bör staden skriftligen ha meddelat hyresgivaren om användningen av optionen, senast 12 månader före tiden för användningen av optionen inleds. **Stadsfullmäktige** beslutade 19.10.2015 § 3 bland annat att Vanda stad köper hela aktiestocken i Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 för en preliminärt fastställd köpeskilling på 21 756 906,29 euro, som vid tidpunkten för då köpet fastslås justeras med en för bolagets nettofinansieringstillgångar fastställd summa. Vanda stad har med ett brev daterat 22.1.2016 meddelat Ilmarinen att staden använder köpooptionen och löser in aktierna till sig själv, med iakttagande av de tidsfrister som överenskommits i hyresavtalet. Ilmarinen har genom ett brev daterat 7.3.2016 bekräftat att bolaget säljer hela aktiestocken i fastighetsaktiebolaget till staden, till den köpeskilling som man kommit överens om i hyresavtalet.

Köpesumman för aktierna uppgår enligt villkoren i hyresavtalet till 19 869 320,81 euro, vilken justerad med den koefficient man kommit överens om (109,500 %) ger en köpesumma på 21 756 906,29 euro. I den s.k. grundköpeskilling som uppkommer har fastighetens värde för de reparationsarbeten som utfördes innan hyresperioden inleddes och totalkostnaderna för arbetena inräknats på det sätt som man mer ingående kommit överens om i hyresavtalet. Grundköpeskillingen justeras dessutom, så att beloppet för fastighetsbolagets nettofinansieringstillgångar beaktas. Om summan på nettofinansieringstillgångarna uppvisar ett positivt resultat, utökas grundköpeskillingen med den. Om summan för nettofinansieringstillgångarna uppvisar ett negativt resultat, dvs. att fastighetsbolaget har en nettoskuld, drar man av den från grundköpeskillingen.

Social- och hälsovårdsministeriet har genom ett beslut STM/3196/2016 daterat 13.10.2016 beviljat sådan dispens för en investering som omfattar aktieköp som avses i lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården. Social- och hälsovårdsministeriet kan med stöd av lagen bevilja dispens för investeringar på över fem miljoner euro, om investeringen är motiverad för att trygga tillgången på social- och hälsovårdstjänster och nödvändig med tanke på servicestrukturen i området. Ministeriet har ansett att den framtida servicestrukturen och befolkningsutvecklingen beaktats i investeringen.

Aktieköpet har beaktats i stadens ekonomiplan 2015–2018 och vid beredningen av investeringsdelen i budgeten för 2017. Förhandlingar har sedermera förts mellan Vanda stad och VTK Kiinteistö Oy, som i sin helhet ägs av staden, om en lösning, där VTK Kiinteistö Oy eller det bolag som grundas av VTK Kiinteistö Oy i stället för staden löser in aktiestocken i Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4. Inlösen av aktierna öppnar för stadskoncernen fortsatta möjligheter till fastighetsutveckling i kvarteret.

Om proprieborgen

Enligt koncernsstrategin beviljar staden i regel borgen endast till sina egna dottersamfund. Då staden beviljar borgen iakttar den alltid att EU:s stadganden om statligt stöd och tillämpliga nationella stadganden efterföljs.

Enligt 129 § i kommunallagen får borgen 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. Kommunen ska dessutom beakta bestämmelserna i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

De aktier som är föremål för affären ger rätt till att förvalta lokaliteter som används för stadens lagstadgade social- och hälsovårdstjänster. Genom aktieköpet blir fastighetsbolaget en del av stadskoncernen. Den risk som ingår i den proprieborgen som beviljas är inte betydande i förhållande till stadens totala ansvarsförbindelser och risken kan konstateras försvinna genom ett arrangemang, där staden kräver att aktierna pantsätts som kontrasäkerhet för borgen.

De yttre villkoren och ramarna för statligt stöd definieras i artiklarna 107–109 i avtalet om Europeiska unionens verksamhet. Enligt artikelns ordform och EU-domstolens vedertagna rättspraxis ska samtliga krav som fastställs i artikeln 107(1) uppfyllas samtidigt för att det ska vara ett sådant förbudet statligt stöd som avses i artikeln.

Enligt artikeln om statligt stöd 107(1) är det förbudet att bevilja stöd om:

1. stödet har beviljats med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är;
2. stödet är selektivt dvs. det gynnar vissa företag eller viss produktion;
3. stödet snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen; och
4. stödet har handelspåverkan dvs. påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Det är fråga om beviljande av borgen till VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som bildas av bolaget. Genom den lånefinansiering som garanteras anskaffas aktiestocken i stadens ägo av fastighetsaktiebolaget, vars uppgift är att äga verksamhetslokaler som används av social- och hälsovårdsväsendet som ingår i kommunens anordningsansvar. Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:s verksamhetslokaler kommer att användas av staden. För handen ligger sålunda inte någon sådan ekonomisk verksamhet utåt som avses i bestämmelserna om statligt stöd, vilken skulle snedvrider eller hota att snedvrider konkurrensen, eller inverka på handeln medlemsstaterna emellan. I samband med beviljandet av borgen måste sålunda inte marknadsvillkoren för åtgärden, eller de övriga kriterier som nämns i kommissionens tillkännagivande om garantier undersökas (EUT 20.6.2008 C 155/10). Det är fråga om en lösning inom ramen för den ägarpolitik som avses i koncernstrategin, angående i vilken form och enligt vilka villkor staden förverkligar det ägande och förvaltande av egendom som krävs för den lagstadgade serviceproduktionen.

Finansieringsdirektören konstaterar att VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som bolaget grundar måste beviljas proprieborgen av staden för att köpet av aktiestocken ska kunna finansieras. Eftersom det i hyresavtalet konstateras, att grundköpeskillingen på 21 756 906,29 euro justeras med beloppet för den nettoegendom som målbolaget har vid tidpunkten för då köpet fastslås, utöver vilket VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som grundas av bolaget blir tvunget att betala en överlåtelseskatt (2 % av den skuldfria köpesumman för aktierna) för den överlåtelse som utförs, är det ändamålsenligt att bevilja bolaget proprieborgen på sammanlagt högst 25 miljoner euro.

Stadsstyrelsen 12.12.2016 § 9

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för koncernservicen:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som grundas av bolaget beviljas en proprieborgen på högst 25 miljoner euro av staden, som säkerhet för ett penninginstitutlån som lyfts med normala villkor. Lånet används för köpet av aktiestocken i bolaget med namnet Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 och för att finansiera övriga kostnader i anslutning till aktieaffären. Borgen begränsas till att gälla i 25 år,
- b) det som kontrasäkerhet för proprieborgen krävs att aktierna i Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 pantsätts,
- c) det varje år tas ut en borgensprovision av VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som grundas av bolaget, vilken uträknas på det kapital som vid ifrågavarande tidpunkt återstår av det lån som utgör mål för borgensförbindelsen,
- d) det förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som grundas av bolaget, i egenskap av borgenstagare, liksom av Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4,
- e) det förutsätts att Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 försäkrar och har giltiga helvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för egendomen under hela borgensansvarstiden, och att proprieborgen verkställs med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls.
- f)

**Behandling:**

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Anitta Orpana och ersättaren Markku Weckman avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 23.1.2017 § 6**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) bevilja VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som grundas av bolaget en proprieborgen på högst 25 miljoner euro av staden, som säkerhet för ett penninginstitutlån som lyfts med normala villkor. Lånet används för köpet av aktiestocken i bolaget med namnet Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 och för att finansiera övriga kostnader i anslutning till aktieaffären. Borgen begränsas till att gälla i 25 år,
- b) det som kontrasäkerhet för proprieborgen krävs att aktierna i Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 pantsätts,
- c) varje år ta ut en borgensprovision av VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som grundas av bolaget, vilken uträknas på det kapital som vid ifrågavarande tidpunkt återstår av det lån som utgör mål för borgensförbindelsen,
- d) förutsätt ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) av VTK Kiinteistö Oy eller det dotterbolag som grundas av bolaget, i egenskap av borgenstagare, liksom av Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4,
- e) förutsätta att Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 försäkrar och har giltiga helvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för egendomen under hela borgensansvarstiden, och att
- f) proprieborgen verkställs med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Pirjo van Nues, finansieringsdirektör tfn 09 839 22014, [fornamn.efternamn\[at\]vanda.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vanda.fi)