



Beviljande av proprieborgen med borgenslimit till VTK Kiinteistöt Oy

VD/5869/02.03.07/2023

PT/PvN/SV/MT/AP

VTK Kiinteistöt Oy (nedan VTK) ägs i sin helhet av staden och är VTK-koncernens moderbolag. Efter det arrangemang som genomförs vid årsskiftet 2023–2024 är bolagets uppgift enligt de ägarpolitiska riktlinjerna att låta bygga och äga stadens skollokaler för andra stadiet och idrottshallar (exkl. simhallar) samt övriga objekt som stadens projektledningsgrupp ställt under bolagets ansvar, samt att sköta byggherre- och ägaruppgifter i anslutning till de fastigheter som bolaget äger. Efter arrangemanget som inbegriper överföring av affärsverksamheten kommer VTK Kiinteistöt Oy att bli ett s.k. in house-bolag dvs. Vanda stads intresseenhet. Bolaget tillhandahåller lokaler för stadens basservicebehov i enlighet med sitt verksamhetsfält och verkar inte på en konkurrensutsatt marknad. **Koncernsektionen** gav 20.3.2023 (5 §) stadens förhandssamtycke till arrangemanget i enlighet med koncerndirektivet och 8 kap. 4 § 2 mom. 8 punkten i förvaltningsstadgan.

VTK Kiinteistöt Oy (in house) genomför nya investeringsprojekt för staden under de närmaste åren. **Stadsstyrelsen** beslutade 6.9.2021 (23 §) godkänna en kombinerad behovsutredning och projektplan för Varias verksamhetsställe i Veckal och objektets riktpreis 78,2 milj. euro (moms 0 %, kostnadskategori nedan KK 105). **Stadsrumsnämnden** beslutade 16.11.2022 (5 §) godkänna projektplanen för Aviapolis lukio och objektets riktpreis 36,5 milj. euro (moms 0 %, KK 119). **Stadsrumsnämnden** beslutade också 6.9.2023, 6 § godkänna projektplanen för idrottshallen i nordöstra Vanda och riktpriiset 9,79 milj. euro (moms 0 %, KK 114,5). Staden har linjerat upp i ekonomiplanen att alla ovan nämnda projekt genomförs i VTK Kiinteistöt Oy:s balansräkning. Projekten finansieras med långsiktig lånefinansiering och objekten hyrs ut till staden genom långsiktiga kapitalhyresavtal enligt de föravtal som ingåtts.

Finansieringsdirektören konstaterar att behovet av lånefinansiering för investeringsobjekten ovan är totalt max. 150 milj. euro. I maximibeloppet för borgenslimiten beaktas den osäkerhet i kostnadsnivån som orsakas av marknaden och världsläget. Lånefinansiering till hyfsat pris och rimliga villkor förutsätter en proprieborgen på 100 % av staden.

Statligt stöd

Enligt artikel 107 (1) i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEUF) som gäller statligt stöd är det fråga om ett förbjudet statligt stöd om samtliga följande kriterier uppfylls samtidigt:

- 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 snedvrida konkurrensen; och
- 4) stödet har handelspåverkan dvs. påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

När det gäller **VTK Kiinteistöt Oy** är det fråga om beviljande av borgen till stadens intresseenhet som producerar lokaltjänster endast för staden och dess lagstadgade basservice och konkurrerar inte på marknaden.

Kommissionen har gett ett tillkännagivande om begreppet statligt stöd (2016/C 262/01) som avses i artikel 107, 1 punkten i FEUF, enligt vilket reglerna om statligt stöd gäller endast om stödmottagaren är



ett "företag". Europeiska unionens domstol har konsekvent definierat företag som enheter som ägnar sig åt ekonomisk verksamhet och ansett att ekonomisk verksamhet är all verksamhet som består i att erbjuda varor och tjänster på en marknad.

För att vara oförenligt med den interna marknaden borde det ekonomiska stödet snedvrída eller hota att snedvrída konkurrensen. Ett stöd anses snedvrída eller hota att snedvrída konkurrensen om det finns en risk för att det förbättrar mottagarens konkurrensposition i förhållande till andra företag med vilka det konkurrerar. Stödet riskerar att snedvrída konkurrensen även om det inte hjälper det mottagande företaget att expandera och vinna nya marknadsandelar. Det räcker att stödet gör det möjligt för det mottagande företaget att behålla en starkare konkurrensposition än det skulle ha haft om stödet inte hade getts.

Eftersom VTK Kiinteistö Oy:s verksamhet efter överföringen av affärsverksamheten är en del av genomförandet av stadens verksamhet och bolaget inte erbjuder varor och tjänster på en marknad, är VTK Kiinteistö Oy:s verksamhet inte sådan ekonomisk verksamhet som avses i kommissionens tillkännagivande, och bolaget är således inte ett sådant företag som avses i artikel 107 i FEUF.

Vidare kan borgen utgöra statligt stöd enligt artikel 107 endast i den utsträckning den "påverkar handeln mellan medlemsstaterna". Unionens domstolar har särskilt slagit fast att om ett statligt stöd förstärker ett företags ställning i förhållande till andra konkurrerande företag i handeln inom unionen, ska denna handel anses påverkas av detta stöd. Det kan konstateras att kriteriet inte uppfylls i fråga om den borgen som beviljas VTK Kiinteistö Oy, eftersom bolagets hela verksamhet riktar sig endast till Vanda stad.

Borgen till VTK Kiinteistö Oy kan därför inte utgöra förbjudet statligt stöd i enlighet med artikel 107(1) i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eftersom kriterierna som gäller statligt stöd inte uppfylls enligt beskrivningen ovan. Det är därför inte nödvändigt att utreda om arrangemanget är marknadsanpassat.

Kommunallagen 129 §

Enligt 129 § i kommunallagen får lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter och kommunen får inte bevilja lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Försättningsvis ska kommunens intressen tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter.

Den borgenslimit som föreslås att ska beviljas, riskerar inte Vanda stads förmåga att ansvara för de uppgifter som föreskrivs för den i lagen. I borgen ingår inte heller någon sådan betydande ekonomisk risk som avses i kommunallagen, eftersom den hyra som staden betalar garanterar bolagets betalningsförmåga att sköta sina lån. Stadens fördelar tryggas genom de villkor som presenteras nedan.

Som motsäkerhet för de proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistö Oy kräver staden inteckningar i fastighet/anläggning för de fastigheter som VTK Kiinteistö Oy äger eller besitter med stöd av hyresavtal enligt den bifogade förteckningen. Inteckningarna ska ha högsta företräde efter eventuella markarrendavtal och andra inteckningar som ställts som säkerhet till staden.

Av bolaget förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge.) Borgenslimitens belopp begränsas till max. 150 milj. euro och giltigheten till 25 år. Som motsäkerhet förutsätter man av VTK Kiinteistö Oy fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring under hela borgensansvarstiden för den fastighetsegendom som ska överlåtas.



De sekretessbelagda handlingarna som gäller ärendet kan ses av stadsstyrelseledamöterna på de förtroendevaldas extranätsidor.

Stadsstyrelsen 18.9.2023 § 11

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) VTK Kiinteistöt Oy beviljas en borgenslimit på högst 150 milj. euro, varav enskilda proprieborgen på 100 % beviljas som säkerhet för finansieringen av de projekt som specificerats i redogörelsedelen. Giltighetstiden för enskilda borgen begränsas till att gälla i 25 år,
- b) besluta att staden kräver som motsäkerhet för de proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy inteckningar i fastighet/anläggning för de fastigheter som VTK Kiinteistöt Oy äger eller besitter med stöd av hyresavtal enligt den bifogade förteckningen. Inteckningarna ska ha högsta företräde efter eventuella markarrendeavtal och andra inteckningar som ställts som säkerhet till staden. Säkerheter för enskilda borgen fastställs i samband med den borgensförbindelse som ska undertecknas.
- c) staden förbehåller sig rätten att senare uppbära en årlig borgensprovision för borgen enligt punkt a), vilken beräknas utifrån det kapital som återstår av lånet som borgensansvaret omfattar
- d) besluta att ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) förutsätts av VTK Kiinteistöt Oy,
- e) besluta att det förutsätts att VTK Kiinteistöt Oy ska försäkra och ha giltiga fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden, och
- f) konstatera att förutsättningen för verkställandet av borgensbeslutet är att VTK Kiinteistöt Oy:s företagsarrangemang genomförs enligt förhandssamtycket som koncernssektionen gett 20.3.2023, 5 §.

Behandling:

Det antecknades att ekonomi- och strategidirektör Matti Ruusula avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 9.10.2023 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att



- a) bevilja VTK Kiinteistöt Oy en borgenslimit på högst 150 milj. euro, varav enskilda proprieborgen på 100 % beviljas som säkerhet för finansieringen av de projekt som specificerats i redogörelsedelen. Giltighetstiden för enskilda borgen begränsas till att gälla i 25 år,
- b) staden kräver som motsäkerhet för de proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy inteckningar i fastighet/anläggning för de fastigheter som VTK Kiinteistöt Oy äger eller besitter med stöd av hyresavtal enligt den bifogade förteckningen. Inteckningarna ska ha högsta företräde efter eventuella markarrendeavtal och andra inteckningar som ställts som säkerhet till staden. Säkerheter för enskilda borgen fastställs i samband med den borgensförbindelse som ska undertecknas.
- c) staden förbehåller sig rätten att senare uppbära en årlig borgensprovision för borgen enligt punkt a), vilken beräknas utifrån det kapital som återstår av lånet som borgensansvaret omfattar
- d) ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge) förutsätts av VTK Kiinteistöt Oy,
- e) det förutsätts att VTK Kiinteistöt Oy ska försäkra och ha giltiga fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvartiden, och
- f) konstatera att förutsättningen för verkställandet av borgensbeslutet är att VTK Kiinteistöt Oy:s företagsarrangemang genomförs enligt förhandssamtycket som koncernssektionen gett 20.3.2023, 5 §.

Behandling:

Det antecknades att ekonomi- och strategidirektör Matti Ruusula avlägsnade sig från sammanträdet på grund av jäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Motsäkerheter VTK Kiinteistöt Oy (sekretessbelagda med stöd av lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet 24 § 1 mom. 17 punkten)

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Pirjo van Nues, finansieringsdirektör,
(fornamn.efternamn(at)vantaa.fi)