

## KAS asunnot Oy lainatakaus

Kaupunginhallitus 25.09.2023 § 293  
408/02.05.06/2023

Valmistelija talousjohtaja Juha Liinavuori

### Hakija

KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokraloyhtiö, joka on perustettu vuonna 2001. Ylöjärven kaupunki on KAS asuntojen perustajaosakas.

KAS asunnoilla on yhteensä 8 300 vuokra-asuntoa ja 405 asumisoikeusasuntoa. Ylöjärven kaupungissa KAS asunnoilla on 556 vuokra-asuntoa.

Suurin osa KAS asuntojen omistamista asunnoista on rakennettu sosiaaliseen asumiseen ja niihin kohdistuu käyttö- ja luovutusrajoitukset. Asuntojen vuokra perustuu omakustannusperiaatteeseen. Asukkaat valitaan noudattaen arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaperusteita.

### Hakemuksen tausta

Ylöjärven kaupunki on vuonna 2001 luovuttanut omistamiensa kiinteistöyhtiöiden osakkeet yhtiölle apporttina vastikkeeksi yhtiön uusista osakkeista. Tässä yhteydessä yhtiö on arava/korkotukilainojen ehtojen vastaisesti maksanut kaupungille vuokralokohteiden omarahoitusosuudet kattaneet tertiäärilainat rahana. Yhtiön mukaan lainaa ei olisi saanut lyhentää tai maksaa pois ennen kuin arava- tai korkotukilaina korkoineen on maksettu. Jos tertiäärilaina konvertoidaan rahoituslainaksi, sille on saatava riittävä vakuus, jollaisena pidetään kunnan omavelkaista takausta.

Kesällä 2012 yhtiö on esittänyt osakaskunnilleen asuntokannan luovuttamisen yhteydessä tapahtuneen lainaehtojen mukaisen menettelyn oikaisemista siten, että kunta myöntää omavelkaisen takauksen tertiäärilainan sijaan otettavalle 10 vuoden laina-ajalla olevalle lainalle.

Ylöjärven kaupunki on kaupunginhallituksessa 13.8.2012 päättänyt, että Ylöjärven kaupunki ei tule antamaan anottuja takauksia, koska perusteet, miksi vuokra-asuntojen siirtäminen kunta-asunnot Oy:lle toteutettiin, ainakin osittain romuttuisivat.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumosi kaupunginhallituksen päätöksen 19.11.2013 prosessiperustein.

### Hakemus

Tertiäärilainojen sijaan 10 vuoden laina-ajalla otetut lainat erääntyvät vuoden 2023 aikana. Lainat on uudelleenjärjesteltävä ja KAS asunnot Oy esittää, että osana uudelleenjärjestelyä osakaskunnat myöntävät lainoille omavelkaiset takaukset.

Tällä hetkellä Ylöjärven kaupungissa sijaitsevien vuokralojen tertiääritakaussuoritus on 1 456 273 euroa. KAS asunnot Oy anoo, Ylöjärven kaupunki myöntäisi Kas

kodit Oy:lle omavelkaisen takauksen lainalle, joka kohdistuu Ylöjärvellä sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratilojen tertiärlainojen sijaan otettavaan 10-vuoden laina-ajalla olevalle lainalle, siten että takaus kattaa lainan pääoman, korot, viivästyskorot sekä muut velkakirjaan tai yleisiin ehtoihin perustuvat kulut ja maksut sekä mahdolliset perimiskulut ja siten, että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin

Takaus hillitsee rahoituskuluja ja sitä kautta myös nousevien kustannusten aikana vuokrankorotuspainetta. KAS kodit Oy kilpailuttaa lainan pyytämällä lainatarjouksen useammalta rahoituslaitokselta. Tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin.

KAS asuntojen käsityksen mukaan kunnan omavelkainen takaus ei vaaranna kunnan taloudellista asemaa, ja on valtioneuvoston mukaisista niin sanottua SGEI-tukea. Takaus myönnetään yleistä taloudellista etua koskevan palvelun (sosiaalinen asuntotuotanto) toteuttamiseen yleishyödylliseksi nimetyille KAS kodit Oy:lle, joka vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja. KAS kodit Oy:n omistaa 100 % KAS asunnot Oy. KAS asunnot Oy:n omistaa kunnat ja se on omistajana olevien kuntien yhteisessä määräysvallassa. Yhdenkään kunnan määräysvalta yksin ei ylitä 20 prosenttia.

### **Takauksen antamisen edellytykset kunnissa**

Kunnalla on mahdollisuus antaa takaus kilpailutilanteessa markkinoilla olevan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta, mikäli yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa.

Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus ns. puhtaasti ei -taloudelliseen toimintaan tai taloudelliseen toimintaan, joka ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla.

Lakisääteinen tai luonnollinen monopolitoiminta ei tapahdu kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kunnalla on myös mahdollisuus antaa takaus, joka liittyy kunnan liikuntalain, kuntien kulttuuritoiminnasta annetun lain, museolain, teatteri- ja orkesterilain tai nuorisolain mukaisten tehtävien edistämiseen.

Tuolloin on olennaista, että toiminnassa on aidosti kysymys sellaisten tehtävien edistämisestä, jotka erityssääntelyssä asetettu kunnan vastuulle.

Lisäksi kunnalla on mahdollisuus antaa takaus, jos se liittyy yhteisölle annettuun palveluveloitteeseen. Kuntalain 131 §:ssä säädetään tarkemmin palveluveloitteen antamisesta.

### **Taloudellisten riskien hallinta ja vastavakuutus**

Kaikissa tilanteissa, riippumatta takauksen saajayhteisön omistussuhteista ja siitä toimiiko saaja kilpailutilanteessa markkinoilla vai ei, kunnan tulee ottaa huomioon, ettei kunnan myöntämä takaus saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä.

Kunta ei saa myöntää takausta, jos takaukseen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Vastavakuuksien ei tarvitse kattaa koko takaukseen liittyvää riskiä vaan riittää, että ne kattavat kunnan riskien näkökulmasta riittävän osan. Edellä mainitut periaatteet vastaavat hyvin pitkälti vakiintuneessa oikeuskäytännössä jo aikaisemmin vahvistettuja periaatteita.

### **Valtiontukisääntely**

Kaikissa tilanteissa kunnan tulee ottaa huomioon EU:n valtiontukisäännökset. Erityisen tärkeää on huomata, että valtiontukisäännökset on otettava huomioon myös niissä tilanteissa, missä takaus annetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön tai kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa olevan yhteisön velasta tai sitoumuksesta, jottei kilpailuolosuhteita vääristetä.

Komission antaman tiedonannon mukaan seuraavien edellytysten täyttäminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtiontakaus (kunnan takaus) ole valtiontukea:

1. lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa
2. takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja rajattu voimassaoloaika)
3. takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoitussitoumuksen määrästä
4. takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta

EU-tiedonannossa on myös todettu, että jos jokin edellä mainituista edellytyksistä ei täyty, se ei tarkoita sitä, että takaus katsottaisiin automaattisesti valtiontueksi.

Kuntien on riittävän oikeusvarmuuden saavuttamiseksi perustelua pyrkiä lähtökohtaisesti noudattamaan tiedonannossa määritellyjä vaatimuksia. Mikäli kunta poikkeaa tiedonannossa määritellyistä vaatimuksista, niin kunnalla on näyttötaakka siitä, että takaukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

### **SGEI-tuki**

SGEI-tuesta (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseksi, services of general economic interest) on säädelty EU:n komission päätöksessä 2012/21/EU.

Jos kunnan takauksen kohteena olevan yrityksen tai muun yhteisön asunnot ovat saaneet ARAn tukea ja yrityksen tai yhteisön toiminta ja asunnot ovat siten ARA-sääntelyn alaista, SGEI-tuelle asetetut vaatimukset täyttyvät ARA-sääntelyn vuoksi.

Tällöin kyseiselle yritykselle tai yhteisölle myönnettävä kunnan takaus voidaan lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi. Tämä edellyttää kuitenkin kahta asiaa:

- Takauspäätöksessä on oltava viittaus edellä mainittuun komission SGEI-päätökseen ja toteamus, että takaus on SGEI-tukea.
- Takauksen sisältämä tuki on raportoitava komissiolle; helpoiten tämä käy, jos kunta ilmoittaa ARAlle takauksesta.

### **Kuntalain 129 §:n edellytysten täyttyminen ja valtiontukianalyysi**

Yhtiö on kuntien määräysvallassa. Takauksen kohteena oleva laina on tarkoitettu Ylöjärvellä sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratalojen tertiäärilainojen sijaan otettavaan lainaan.

Yhtiön taloustietojen perusteella yhtiö ei ole taloudellisissa vaikeuksissa. Takauksen määrä ja ehdot sekä yhtiön ja kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen takaus ei vaaranna kaupungin edellytyksiä selvittää lakisääteisistä tehtävistään. Takaukseen ei sen ehdot huomioon ottaen sisälly merkittävää taloudellista riskiä.

Takauksen vastavakuutena yhtiö luovuttaa kaupungille riittävän määrän kiinteistöjen panttikirjoja, jolloin takauksella on reaaliavakuus. Takaukselle on siten riittävät vastavakuudet. Kaupunki perii takauksesta vuosittain 0,5 %:n takausprovision taatun lainan maksamattomasta pääomasta 31.12. tilanteessa.

Takaus kohdistuu Ylöjärvellä sijaitsevien ARA-rajoitusten alaisten vuokratalojen tertiäärilainoihin ja takauksen kohteena olevan yhtiön toiminta on ARA-sääntelyn alaista. Kaupungin takaus voidaan lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseksi, services of general economic interest). Tieto takauksesta tulee antaa ARA:lle raportointia varten.

Takaus täyttää kotimaisen ja EU-lainsäädännön kuntien takausten myöntämiselle asetetut edellytykset. Täten lainalle voidaan myöntää täysimääräinen omavelkainen takaus.

Liite

Lainahakemus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. Valtuusto myöntää KAS kodit Oy:lle 100 %:n omavelkaisen takauksen 1 456 276 euron suuruiselle, 10-vuoden laina-ajalla olevalle lainalle siten, että takaus kattaa lainan pääoman, korot, viivästyskorot sekä muut velkakirjaan tai yleisiin ehtoihin perustuvat kulut ja maksut sekä mahdolliset perimiskulut ja siten, että takaus on täysimääräisenä voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset velallisen vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin.

2. Myönnettävän lainatakauksen ehtona on, että KAS kodit Oy kilpailuttaa lainan pyytämällä lainatarjouksen useammalta rahoituslaitokselta ja valitsee tarjouksista kokonaistaloudellisesti edullisimman.

3. KAS kodit Oy luovuttaa kaupungille vastavakuutena vähintään 1 456 276 euron arvosta kiinteistöjen panttikirjoja.

4. Kaupunki perii takauksesta vuosittain 0,5 %:n takausprovision taatun lainan maksamattomasta pääomasta 31.12. tilanteessa.

5. Todetaan, että kaupungin takaus voidaan lukea kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseksi, services of general economic interest). SGEI-tuesta on säädelty EU:n komission päätöksessä 2012/21/EU. Tieto takauksesta tulee antaa ARA:lle raportointia varten.

6. Mikäli takauksen kohteena olevaan lainaan tehdään tulevaisuudessa muutoksia, yhtiön tulee hakea kaupungilta uusi takaus/suostumus ennen muutoksista sopimista.

Päätös

Hyväksyttiin.