

Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon takautumissaatavan maksuaikajärjestely

KH 30.05.2023 § 117
426/02.05.07/2023

Ilmoituksellaan 3.2.2023 Suur-Savon Osuuspankki on irtisanonut Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon (y-tunnus: 2330237-8, jäljempänä myös "Yhtiö") luoton FI 80 5651 1383 4817 68 takaussopimuksen mukaisesti kokonaisuudessaan takaisin maksettavaksi viimeistään 10.2.2023. Savonlinnan kaupungin takausvastuun määrä tämän luoton osalta on 1 274 068,10 euroa ja Enonkosken kunnan 64 792,91 euroa.

Savonlinnan seudun kuntayhtymän seutuvaltuusto on päätöksellään 11.4.2012 (§ 3) myöntänyt 1,5 M€:n omavelkaisen takauksen Yhtiölle välttämättömien kunnostustoimenpiteiden rahoittamista varten nostettavan lainan vakuudeksi. Kuntayhtymän purkautuessa takausvastuut jaettiin Savonlinnan kaupungin ja Enonkosken kunnan välillä omistusosuuksien suhteessa. Takausvastuut ovat jaettu Savonlinnan kaupunki 95,22 % ja Enonkosken kunta 4,78 %.

Enonkosken kunta on suorittanut erääntyneen takausvelan pääoman korkoineen ja kuluineen Suur-Savon Osuuspankille 10.2.2023.

Kunnan takaus on omavelkainen takaus, josta kunta vastaa kuin omastaan päävelan erääntyessä. Laki takauksesta ja vieraspanttauksesta (361/1999) 22 §:n nojalla velkoja saa omavelkaisen takauksen perusteella vaatia takaajalta suoritusta, kun päävelka on erääntynyt. Kunnalle on vastaavasti syntynyt oikeus vaatia maksamaansa määrää Yhtiöltä. Edellä mainitun takauslain 32 §:n perusteella takaajalla, jollei muuta ole sovittu, on oikeus saada velalliselta korkolaissa tarkoitettua viivästyskorkoa takautumissaatavalleen siitä lukien, kun takaajalle syntyi oikeus periä takautumissaatavaansa. Tämä hetki on päävelan erääntymisen jälkeen se hetki, kun kunta takaajana on suorittanut päävelkaa.

Enonkosken kunta on takauslain 22 §:n nojalla 23.2.2023 päivätyillä kirjeillä vaatinut Yhtiöltä suoritusta. Yhtiö on 19.5.2023 tehnyt kunnalle esityksen saatavan maksuaikajärjestelystä.

Kuntalain ja valtioneuvoston asetuksen arviointi

Maksuaikajärjestely on kunnan edun mukainen Kuntalain (410/2015) 1 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla, ja se täyttää myös Hallintolain (434/2003) 6 §:n edellytykset, koska vaihtoehtoisen Yhtiön pakkorealisaatiomenettelyn kautta tapahtuvan saatavan perimisen arvioidaan johtavan saatavan pääoman osalta huomattavasti huonompaan lopputulokseen.

EU:n yleisen tuomioistuimen vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan toimenpiteen luokittelu SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitetuksi valtioneuvoston edellyttää, että kaikki seuraavat edellytykset täyttyvät. Kyseessä on ensinnäkin oltava valtion toimenpide tai valtion varoilla toteutettu toimenpide. Toiseksi kyseisen toimenpiteen on oltava omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kolmanneksi toimenpiteellä on annettava valikoivaa etua sille, joka on toimenpiteen edunsaajana. Neljänneksi toimenpiteen on vääristettävä tai uhattava vääristää kilpailua (ks. tuomio 21.10.2020, Eco TLC, C-556/19, EU:C:2020:844, 18 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä voidaan havaita, että valtiontueksi voidaan katsoa sellainen menettely, jossa julkinen taho myöntää taloudellisen edun siten, että julkinen taho on passiivinen, se jättää perimättä saatavia ja antaa saatavien kertyä joltakin tietyltä ajanjaksolta, joka osoittaa, ettei velkoja toimi yksityisen velkojan tavoin (EU:n yleisen tuomioistuimen tuomio asiassa T-565/19 15.12.2021).

Valtiontukisääntelyn arvioinnissa on kehitetty useita markkinataloustoimijatestin ilmentymiä. Tällaisia ovat esimerkiksi yksityinen sijoittaja-arviointiperuste tai yksityinen velkoja-arviointiperuste. Näitä testejä käytetään sen selvittämiseksi, onko julkisen velkojan tai julkisen sijoittajan toimintaan voinut liittyä valtiontukea (T-565/19 15.12.2021).

Ensimmäiseksi on selvitettävä se, onko nyt kyseeseen tulevaan suunnitelmaan ylipäänsä mahdollista soveltaa yksityinen sijoittaja tai yksityinen velkoja-arviointiperustetta. EU:n yleisen tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan näiden arviointiperusteiden sovellettavuus estyisi, jos kyseessä olisi viranomaisen julkisen vallan käyttöön liittyvästä toimenpiteestä. Unionin tuomioistuin on katsonut, että kun julkinen velkoja myöntää maksuhelpotuksia velasta, joka yrityksen on maksettava, yksityinen sijoittaja-arviointiperuste on lähtökohtaisesti sovellettavissa (T-565/19 15.12.2021).

Asiassa voidaan arvioida, että osakeyhtiölain mukaisesti perustetussa Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon ja takausvastuun synnyttäneessä olosuhteessa ei ole kyse julkisen vallan käytöstä, vaan nimenomaan ja ainoastaan yksityisoikeudellisista oikeustoimista. Näin ollen asiaan voidaan soveltaa yksityisen velkojan arviointiperustetta.

Oikeuskäytännön mukaan yksityinen velkoja-arviointiperusteella pyritään tutkimaan, olisiko tuensaajana olevalta yritykseltä jäänyt ilmeisestikin saamatta verrattavissa olevat helpotukset yksityiseltä velkojalta, jonka tilanne on mahdollisimman lähellä julkisen velkojan tilannetta, ja joka pyrkii saamaan maksut summista, jotka taloudellisissa vaikeuksissa oleva velallinen on sille velkaa, ja näin ollen, olisiko kyseinen yritys voinut saada saman edun kuin etu, joka sille annettiin valtion varoista, olosuhteissa, jotka vastaavat tavanomaisia markkinaedellytyksiä (T-565/19 15.12.2021 ja ks. tuomio 20.9.2017, komissio v. Frucona Kosice, C-300/16 P, EU:C:2017:706, 28 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

On vielä huomioitava, että oikeuskäytännön mukaan silloin, kun velallisen taloudellinen asema on huonontunut merkittävästi, kunkin velkojan on tehtävä päätöksensä ottamalla huomioon saataviensa perintämahdollisuudet ja mahdolliseen perintään sovellettavat yksityiskohtaiset säännöt. Sen päätökseen vaikuttaa joukko tekijöitä, kuten se, onko se kiinteistöpankkivelkoja, etuoikeutettu vai tavallinen velkoja, sen hallussa mahdollisesti olevien vakuuksien luonne, sen tekemä arviointi yrityksen selviämismahdollisuuksista ja se hyöty, jonka se saa, jos yritys asetetaan selvitystilaan. Näin ollen asiassa on arvioitava edellä mainitut tekijät huomioon ottaen, olisivatko velan helpotukset olennaisesti suurempia kuin sellaisen hypoteettisen yksityisen velkojan, jonka tilannetta tuensaajayritykseen nähden voidaan verrata asianomaisen julkisen elimen tilanteeseen ja joka pyrkii perimään takaisin saataviaan (T-565/19 15.12.2021 ja ks. vastaavasti tuomio 17.5.2011, Buczek Automotive v. komissio, T-1/08, EU:T:2011:216, 84 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

Valtiontukisääntelyä arvioitaessa on keskeistä arvioida johtaako Yhtiön esitys sen saamaan taloudelliseen etuun. Yhtiön esittänyt realisoituneen

takausvastuun määrän 64 792,91 euron osalta maksujärjestelyä. Sen mukaan tehtäisiin 10 vuoden pituinen maksusopimus, jossa kuukausilyhennykset ovat laskettu 15 vuoden maksuohjelman mukaisesti. Maksuohjelman alkuun yhtiö esittää kolmen (3) vuoden lyhennysvapaata. Yhtiön tavoitteena on, että maksuohjelman aikana yhtiön maksuvalmiutta pystytään parantamaan ja tiloja saneeraamaan niin, että tilojen vuokrausaste olisi nyt budjetoitua korkeampi. Mikäli jäljellä olevaa pääomaa ei pystyttäisi maksamaan kerralla takaisin maksuohjelman päättyessä, jäljelle jäävälle pääomalle neuvoteltaisiin tarvittaessa jatko-ohjelma. Maksamatta olevalle pääomalle yhtiö esittää maksettavaksi 12 kk:n euribor-korkoa vastaavaa korkoa. Maksuohjelman täyttämisen vakuudeksi yhtiö panttaisi Savonlinnan kaupungille ja Enonkosken kunnalle hallussaan olevat neljä yhtiön omistamaan kiinteistöön 5.7.2022 kiinnitettyä 500 000 euron määräistä panttikirjaa.

Yhtiön esitys tarkoittaisi helpotusta erääntyneen velan maksuaikataulusta ja osin pääomasta perittävistä koron määrästä. Kyse on edellä mainituin tavoin siitä, että helpotusten tulee olla olennaisesti suurempia kuin tilanteeseen verrattavan yksityisen velkojan voitaisiin ajatella antavan (mm. T-565/19 15.12.2021).

Saatavan perintämahdollisuudet

Edellä mainituin tavoin kunta on ryhtynyt perimään saatavaansa esittämällä Yhtiölle maksuvaatimuksen.

Kunnalla voi olla konkurssilain 2 §:n tarkoittama oikeus hakea Yhtiö konkurssiin. Yhtiön taloudellisten tunnuslukujen valossa on todennäköistä, että Yhtiö ei voi suorittaa takaussaatavaa heti kokonaisuudessaan. Suostuminen maksuaikajärjestelyyn tarkoittaisi tässä vaiheessa luopumista saatavan perimisestä maksukyvyttömyysmenettelyssä.

Velkojen maksuunsaantijärjestys ja velkojen etuoikeus

Velkojen maksuunsaantijärjestyksestä annettua lakia noudatetaan konkurssimenettelyssä tai ulosotossa. Sen mukaan panttioikeusvelkojalla on etuoikeus hallinnassaan olevaan omaisuuteen, ja oikeus saada siitä maksu saatavaansa. Yhtiön omistama rakennus on osin yhden luottolaitosvelkojan lainan vakuutena. Kun tämä omaisuus muodostaa lähes täysin Yhtiön taseessa olevan varallisuuden, voidaan arvioida, että kunta ei velkojana saa täyttä suoritusta saatavalleen.

Voidaan arvioida, että yksityinen kiinteistöpankin haltija, tai muu etuoikeutetun saatavan velkoja, ryhtyisi perimään heti saatavaansa, koska saatavasta saataisiin todennäköisesti suoritus vakuutena olevan omaisuuden myynnistä. Kunnan takaussaatava on tosisijainen annettuun kiinteistöpanntaukseen nähden, joten Yhtiön omistaman kiinteistön arvo ei kattaisi nyt syntynyttä Savonlinnan kaupungin ja Enonkosken kunnan takaussaatavia. Seikka puoltaisi sitä, ettei Yhtiön esityksessä ole kyse sellaisesta helpotuksesta, jota tilanteessa verrattavissa oleva yksityinen vastaavassa tilanteessa oleva velkoja ei tekisi.

Savonlinnan kaupungin hallussa olevien vakuuksien luonne

Savonlinnan kaupungilla on hallussaan Yhtiön omistamaan kiinteistöön panttauksia, jotka ovat toisen luoton takauksen vastavakuutena. Olemassa olevien panttien ei tällä hetkellä katsota kuitenkaan olevan niin tehokkaita ja kattavia, että kaupunki tai kunta saisivat niistä katettua takaussaatavansa, koska ne ovat etuoikeusjärjestyksessä

huonompisijaisia kuin luottolaitoksella oleva kiinteistöpankki. Tämä seikka puoltaisi siten Yhtiön esittämässä maksuaikajärjestelyssä esitettyjä helpotuksia.

Arviointi Yhtiön selviytymismahdollisuuksista

Yhtiö on esittänyt kunnalle selostuksen tulevaisuuden odotuksistaan ja taloudellisista laskelmista. Yhtiön esittämän hypoteesin taustalla on ajatus siitä, että Yhtiön tilojen vuokrausaste olisi nyt Yhtiössä budjetoitua korkeampi. Yhtiön vuoden 2022 tilinpäätöksessä todetaan yhtiön operatiivisen toiminnan kassavirran/hoitokatteen olevan positiivinen, vaikka energian hinnan ja korkojen nousu ovat heikentäneet sitä.

Ennusteessa esitetään vuokratilojen täyttöasteen kasvavan. Kunta on tietoinen toimitilojen vuokraamista koskevista neuvotteluista, ja pitääkin mahdollisena tätä koskevan skenaarion osan toteutumista ja sitä kautta selviytymisen todennäköisyyden kasvamista. Tätä uusien vuokralaisten kanssa tehtäviä sopimuksia voidaankin pitää merkityksellisenä arvioitaessa maksuaikajärjestelyn kannattavuutta kunnan näkökulmasta.

Ottaen huomioon yhtiön toimivan johdon asiantuntemuksen ja kokemuksen, skenaarioiden ja ennusteen voidaan osoittavan realistisia odotuksia Yhtiön selviytymismahdollisuuksista.

Vertailu maksukyvyttömyysmenettelyyn

Unionin tuomioistuin on ottanut kantaa oikeuskäytännössään vakuudettomien velkojien osalta siihen riskiin, joka maksukyvyttömyysmenettelystä aiheutuu. Asiassa T-565/19 (15.12.2021) unionin tuomioistuin toteaa, että on otettava huomioon se, onko yksityisellä velkojalla taloudellista intressiä aiheuttaa maksukyvyttömyysmenettelyn aloittaminen, koska se olisi ollut - toisin kuin paremmassa etuoikeusasemassa olevat velkojat - vaarassa menettää suuremman osan saatavistaan kyseisen menettelyn yhteydessä.

Haettaessa Yhtiötä konkurssiin tulee ottaa huomioon pesänhoitamisesta aiheutuvat kustannukset. Voidaan arvioida tämän määrän olevan yli 10 000 euroa.

Yhtiön taseessa oleva varallisuus on yhteensä noin 800 000 euroa, edellyttäen, että Yhtiöllä on kassassa 100 000 euroa ja sen omistama kiinteistö on käyvältä arvoltaan noin 700 000 euroa.

Konkurssissa kunnan arvioidaan menettävän merkittävän osan saatavastaan.

Maksuaikajärjestelyn toteutuessa häiriöttä, kunta saa takaussaatavan pääoman 64 792,91 euroa kokonaisuudessaan ja sille 12 kuukauden euriborin mukaan laskettua korkoa.

Maksuaikajärjestelyä voidaan esitettyjen laskelmien valossa pitää lähtökohtaisesti kannattavampana kuin konkurssimenettelyä, koska maksuaikajärjestelyssä takaussaatava maksettaisiin pääoman osalta kokonaan ja sille korkoa. Esitetty korko on 12 kuukauden euribor, joka on pienempi kuin takausvelalle lähtökohtaisesti maksettava korkolain viivästyskorko. On pidettävä mahdollisena, että viivästyskoron (per 24.3.2023 9,5 %) määrä johtaisi Yhtiön kannalta kestävämpään tilanteeseen maksujärjestelyn voimassaoloaikana. Tämä

todennäköisesti voisi johtaa Yhtiön konkurssiin, joka arvioidaan maksujärjestelyä huonommaksi vaihtoehdoksi.

Maksuaikajärjestelyn kannattavuus on osin riippuvainen Yhtiön esittämien skenaarioiden ja taloudellisten tunnuslukujen toteutumisen todennäköisyydestä. Todennäköisyyttä alentaa Yhtiön kohtuullisen negatiiviset talouden tunnusluvut. Ottaen huomioon aikaisemmin esitetty arvio Yhtiön esittämien ennusteiden ja skenaarioiden uskottavuudesta, voidaan kuitenkin Yhtiön hallituksen esittämien skenaarioiden toteutumista pitää riittävän mahdollisena.

Yhtiön esittämät lisävakuudet velkojan asemaa suojaavina seikkoina

Yhtiön on esityksessään sitoutunut luovuttamaan Yhtiön omistamaan kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat osana maksuaikajärjestelyä. Valtiontukisääntelyn näkökulmasta seikat, jotka parantavat velkojan asemaa, tukevat toimenpiteen sallittavuutta (mm. T-565/19 15.12.2021). Tämän merkitystä voidaan jossain määrin kuitenkin pitää vähäisenä johtuen luottolaitoksen kiinteistöpannin paremmasta etuoikeudesta.

Kokonaisarvostelu

Yhtiölle myönnettävässä maksuaikajärjestelyssä on kyse helpotuksesta maksuaikatauluun ja perittävän koron määrään.

Kokonaisarvostelussa erityisen merkityksellistä on, että unionin tuomioistuin on edellyttänyt kielletyn valtiontuen edellytykseksi sitä, että helpotusten tulee olla olennaisesti suurempia kuin tilanteeseen verrattavan yksityisen velkojan voitaisiin ajatella antavan (mm. T-565/19 15.12.2021).

Kokonaisarvostelussa on otettu huomioon, että Yhtiö neuvottelee juuri tällä hetkellä uusien vuokralaisten kanssa.

Takausvastuun määrä huomioiden ei ole kysymys olennaisesti suuremmista helpotuksista verrattuna verrannollisessa tilanteessa olevaan yksityiseen velkojaan siitäkään huolimatta, että esityksen hyväksyminen johtaisi maksujärjestelyn alussa kohtuullisen pitkään maksuvapaaseen aikaan. Keskeisenä kokonaisarvostelussa on pidettävä sitä, että Yhtiö onnistuu suoriutumaan takaussaatavan pääoman suorittamisesta. Kokonanaisarvostelussa on otettu huomioon markkinaehtoisia lainaehdotuksia arvioitaessa sitä, minkälaisia suojatoimenpiteitä yksityinen velkoja hakisi saatavalleen.

Kunnanhallitus on hallintosäännön 20 §:n 13 kohdan perusteella toimivaltainen; ”Kunnan saatavien ja kunnalle tulevien suoritusten vakuuksien hyväksymisestä, valvomisesta, muuttamisesta ja vapauttamisesta siltä osin, kun maksu ylittää 1 000 euroa.”

Yhteenvetona maksuaikajärjestelyn ehdotus:

1. Enonkosken kunnan 10.2.2023 maksaman OP:n lainantakauksen ja kunnan Schaumanin yritystalolle esitetyn maksuvaatimuksen 64 792,91 euron osalta saatavan takaisinmaksuaika olisi kymmenen (10) vuotta 1.7.2023 alkaen
2. Saatavan pääoman lyhennykset alkaisivat 1.8.2026 lukien
3. Saatavan jäljelle jäävä pääoma maksettaisiin kertasuorituksena 30.6.2033
4. Takautumissaatavalle maksettaisiin 12 kuukauden euriborkorkoa vastaavaa korko

5. 10.2.2023 takautumissaatavaa koskevan velkakirjan allekirjoittamisajankohdan välisenä aikana kertynyt viivästyskorko pääomitetaan takausvelan määrään

6. Takautumissaatavan suorittamisen vakuudeksi Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalo Oy panttaisi Enonkosken kunnalle ja Savonlinnan kaupungille kiinteistöön 5.7.2022 kiinnitetyt neljä panttikirjaa, kukin pääomaltaan 500 000 euroa.

Oheismateriaalina hallituksen käyttöön Ehdotus takautumissaatavan takaisinmaksuohjelmaksi, Selostus järjestelyistä ja talouslaskelma uusista vuokralaisista (salainen), Panttaussitoumus, Kassaennuste 2023 (salainen).

Esittelijä

Kunnanjohtaja Minna Laurio

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Kiinteistö Oy Schaumanintien Yritystalon takautumissaatavan pääomaltaan 64 792,91 euroa maksuaikajärjestelyn valtuuttaen kunnanjohtajan allekirjoittamaan Kiinteistöyhtiö Schaumanintien Yritystalon ja Enonkosken kunnan välisen maksuaikajärjestelyä koskevan sopimuksen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.