

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
071/22	Kommunestyret	PS	15.09.2022

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Odd Harald Dommersnes	FE-250, FE-256	22/937

Garanti for lån til Austrheim Kommunale Eigedomsselskap AS

Framlegg til vedtak:

1. Austrheim kommunale eigedomsselskap AS (org.nr. 931 722 921) (AKE) overtek dei kommunale bustadane til marknadstakst. For å finansiere dette oppkjøpet tek eigedomsselskapet opp eit lån på kroner 51,6 millionar kroner for å finansiere dette oppkjøpet.
2. Austrheim kommune garanterer med sjølvskuldnargaranti for lån på maksimalt 51,6 millionar kroner for Austrheim kommunale eigedomsselskap AS (org.nr. 931 722 921) (AKE) sitt låneopptak med tillegg av 10 % av til ein kvar tid gjeldande hovudstol til dekning av eventuelle renter og omkostningar. Kommunen sitt maksimale garantiansvar skal ikkje overstige kroner 56 760 000,-
3. Garantiansvaret vert redusert i takt med nedbetalinga av lånet og opphøyrer etter 30 år med tillegg av inntil 2 år, jf. garantiforskriftenes § 3.
5. Garantien er gyldig frå utbetalingsdato og i 32 år.
6. Garantien må godkjennast av Statsforvaltaren før den er endeleg godkjent, jf. kommunelova § 14-19.
7. Austrheim kommune skyt inn 8 millionar kroner i Austrheim kommunale eigedomsselskap for å styrkja eigenkapitalen i selskapet, i tillegg vert delar av desse midlane nytta til å skifte ut kloakken i Vestlia.
8. Av salsbeløpet frå sal av eigedomane blir det sett av med 25 millionar til investering fond for utbygging av skulane. Dei resterande midlane blir nytta til ei ekstraordinær betaling av lån tilhøyrande Austrheim kommune.
9. Det vert etablert eit avtaleverk som regulerer samhandlinga mellom Austrheim kommune og Austrheim kommunale eigedomsselskap.

Kommunestyret - 071/22 - 15.09.2022

KS - behandling:

Økonomi- og personalsjef Odd Harald Dommersnes orienterte om saka, jamfør saksframlegget. Ordførar Per Lerøy (Ap) spurte om finansieringa var på plass, her svara Dommersnes at det er gjort refinansiering av fleire lån. Dette selskapet ligg an til å få 3,1 prosent rente, det er bra på slike langsiktige lån som dette.

Handsaming i kommunestyret:

Kommunedirektøren sitt framlegg vert samrøystes vedteke

KS - vedtak:

1. Austrheim kommunale eigedomsselskap AS (org.nr. 931 722 921) (AKE) overtek dei kommunale bustadane til marknadstakst. For å finansiere dette oppkjøpet tek eigedomsselskapet opp eit lån på kroner 51,6 millionar kroner for å finansiere dette oppkjøpet.
2. Austrheim kommune garanterer med sjølvskuldnargaranti for lån på maksimalt 51,6 millionar kroner for Austrheim kommunale eigedomsselskap AS (org.nr. 931 722 921) (AKE) sitt låneopptak med tillegg av 10 % av til ein kvar tid gjeldande hovudstol til dekning av eventuelle renter og omkostningar. Kommunen sitt maksimale garantiansvar skal ikkje overstige kroner 56 760 000,-
3. Garantiansvaret vert redusert i takt med nedbetalinga av lånet og opphøyrer etter 30 år med tillegg av inntil 2 år, jf. garantiforskriftenes § 3.
5. Garantien er gyldig frå utbetalingsdato og i 32 år.
6. Garantien må godkjennast av Statsforvaltaren før den er endeleg godkjent, jf. kommunelova § 14-19.
7. Austrheim kommune skyt inn 8 millionar kroner i Austrheim kommunale eigedomsselskap for å styrkja eigenkapitalen i selskapet, i tillegg vert delar av desse midlane nytta til å skifte ut kloakken i Vestlia.
8. Av salsbeløpet frå sal av eigedomane blir det sett av med 25 millionar til investering fond for utbygging av skulane. Dei resterande midlane blir nytta til ei ekstraordinær betaling av lån tilhøyrande Austrheim kommune.
9. Det vert etablert eit avtaleverk som regulerer samhandlinga mellom Austrheim kommune og Austrheim kommunale eigedomsselskap.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Austrheim kommunale eigedomsselskap (AKE) er eit selskap som er 100 % eigd av Austrheim kommune. Selskapet skal ha som sitt hovudføremål å leige ut omsorgs- og kommunale

utleigebustader til brukarar som Austrheim kommune har eit særskilt ansvar for, herunder brukarar som har vanskar med å skaffe seg bustad i den private marknaden eller har særskilt behov for omsorgsbustad. Dette skal selskapet oppnå ved å eige, kjøpe og selje eigedomar til bustadføremål, samt bygge ut, drifte og vedlikehalde eigedomar til bustadføremål til denne brukargruppa. Selskapet kan også bygge ut, drifte, vedlikehalde og forvalte andre eigedomar som skal nyttast til kommunale eller andre offentlege føremål. Selskapet kan også gjennomføre dette ved utleige av eigedom til Austrheim kommune. Selskapet skal ikkje ha føremål å drive kommersiell verksemd.

Vurdering

For å kunne ta opp lån i KLP og andre langsiktige långivarar til kommunar var det stilt som krav at det er gjort eit vedtak i kommunestyret som omfattar flg. vedtakspunkt

Dette skal vedtak om garanti innehalde:

- kven er garantien er stilt for
- kva føremål garantien gjelder
- kva type garanti som er stilt
- det maksimale beløpet som det garanterast for og korleis beløpet eventuelt reduserast i garantiperioden
- kva tidspunkt garantien gjelder frå og når den opp høyrer
- om vedtaket må godkjennast av departementet etter kommunelova § 14-19.

Ver merksam på at garantivedtaket frå kommunen må syne alle punkta ovanfor. Er ikkje alle punkta oppgjeven blir den ikkje godkjent. Garantivedtaket skal også syne til lånet sitt beløp og kva tillegg for renter og omkostningar som det skal garanterast for. KLP og andre långjevarar krev at det kausjonerast for heile lånebeløpet med eit tillegg på 10% for renter og eventuelle kostnader.

Det kan vere at garantien også må godkjennast av Statsforvaltaren. Dette vil medføre at endå ein instans må godkjenne garantivedtaket, kommunedirektøren vil difor leggja fram denne garanti for endeleg godkjenning hjå Statsforvaltaren.

Ulike typer kommunal garanti

Det kan gjevast to ulike typar garantiar; Sempel garanti og sjølvskuldnargaranti. Ulikskapen på ein simpel garanti og ein sjølvskuldnargaranti er som følgjer:

Ein simpel garanti trer fyrst i kraft når låntaker ikkje greier å oppfylle betalingsforpliktingane sine, og det ikkje er funnen dekning i deira eignelutar.

Ved ein sjølvskuldnargaranti kan långjevar velje å krevje dekning frå garantisten ved fyrste misleghald av lånet. Dette kan skje sjølv om det er gode moglegheiter for dekning hjå låntakar på sikt. Dette er ei stor føremon for banken. Samstundes medfører det større risiko for garantisten, som risikerer å stå ansvarleg for heile lånet ved mislighald.

Vilkåra vil vere ulike for dei to typane garantiar. Då risikoen vurderast som høgare ved ein simpel garanti attspeglar det i lånet sine vilkår. Ved ein sjølvskuldnargaranti vert risikoen vurdert som lågare, og vi kan få betre rentevilkår enn ved simpel garanti.

Nest steg i arbeidet vil vera at når garantiane er på plass vil rådgjevaren vår innan lån, Bergen Capital Mangement starta opp eit arbeid med å leggja ut dette lånet i marknaden. Fyrst når dette er på plass vil AKE kunne overta den daglege drifta og utvikling av bustadmassen til kommunen.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til at det vert gjeve ein sjølvskuldnargaranti til Austrheim kommunale eigedomsselskap, som gjer dette selskapet i stand til og overta kommunen sin bustadmasse. Når betalinga er gjennomført vil drifta av bustadane og utviklinga av desse skje gjennom AKE.