

Lainan myöntäminen Oy Granilla Ab:lle osakkeiden myynnin toteuttamiseksi

KH 25.05.2026 § 77

257/02.05.04.00/2026

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin edellisen strategian mukaisesti kaupunginhallitus päätti keväällä 2024, että kaupungin kokonaan omistama yhtiö Oy Granilla Ab (jäljempänä myös Granilla) ja yhdessä HOASin kanssa omistama Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab lähdetään myymään. Toimenpide on myös uuden strategian mukainen (kohta 2.2. Talouden vastuullinen tasapainottaminen).

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.3.2026 (§ 21) myydä omistamansa osakkeet Granilla Ab:ssa ja Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:ssa TA-Yhtymä Oy:lle. Myynnin ehtona oli, että kaupunki saa Oy Granilla Ab:lle antamilleen lainoille tarpeelliset lisävastavakuudet, määrältään vähintään 2 620 242,81 euron edestä. Kaupunginjohtaja valtuutettiin hyväksymään lisävastavakuus. Kaupunginhallitus hyväksyi myös liitteenä olleen luonnoksen osakekauppojen kauppakirjaksi ja valtuutti kaupunginjohtajan tekemään siihen kutakin kohdetta koskevat tarvittavat tarkennukset, lisäykset tai muutokset, pääperiaatteita muuttamatta.

Asian tarkemmat tiedot ilmenevät kyseisestä [kaupunginhallituksen päätöksestä](#).

Myyntipäätös on lainvoimainen.

Lainat, joille on vaadittu lisävastavakuuksia ovat seuraavat:

Lainan nostovuosi ja tunnus	Valtuuston päätös	Takauksen enimmäismäärä	Saldo 19.5.2026	Lainan eräpäivä	Vastavakuus
2013 16930/13	16.9.2013	610 000	397 840	17.10.2048	ei vaadittu
2016 18372/16	8.6.2015 ja 8.2.2016	2 000 000	1 050 000	17.6.2036	ei vaadittu; varattu oikeus vaatia, jos omistus vaihtuu
2020 20220/20	15.6.2020	200 000	200 000	4.3.2030	ei vaadittu; varattu oikeus vaatia, jos omistus vaihtuu
2021 20666/21	17.5.2021	500 000	430 316	23.10.2050	panttikirja, 1 812 309 €, 507 750 € kiinnityksen jälkeen
2022 21084/22	25.4.2022	1 500 000	1 322 039	11.1.2052	panttikirja, 1 797 087 €, 511 945,21 € kiinnitysten jälkeen

Lainan nostovuosi ja tunnus	Valtuuston päätös	Takauksen enimmäismäärä	Saldo 19.5.2026	Lainan eräpäivä	Vastavakuus
Yhteensä		4 810 000	3 400 195		

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen on kuitenkin ilmennyt, että kyseisten lainojen myöntäjä Kuntarahoitus Oyj ei voikaan hyväksyä omistajanvaihdosta näiden lainojen kohdalla, koska lainoista ei ole ARA:n korkotukilakiin perustuvaa päätöstä, jolla ne olisi hyväksytty korkotukilainoiksi, vaan rahoitus perustuu kuntien takauskeskuksesta annettuun lakiin (487/1996, Takauskeskuslaki).

Kuntarahoitus Oyj on rahoittanut mainitut lainat (16930/13, 18372/16, 20220/20, 20666/21 ja 21084/22) Takauskeskuslain 1 a §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti. Kyseisen lainkohdan mukainen rahoitus edellyttää Kuntarahoituksen mukaan muun muassa, että velallisyhteisö on kunnan (tai muun laissa tarkoitetun julkisyhteisön) kokonaan omistama tai sen määräämisvallassa. Mikäli omistus muuttuu siten, että velallisyhtiö ei omistusmuutoksen jälkeen enää ole kokonaan kunnan omistama tai kunnan määräämisvallassa, Kuntarahoitus ei voi jatkaa vapaarahoitteisten lainojen rahoitusta ja omistusmuutos johtaisi lainojen ennenaikaiseen eräännyttämiseen takaisin maksettaviksi. (Muiden Granillan lainojen (ARA-korkotukilainat 11769/05 ja 13997/09) kohdalla riittää sen sijaan Kuntarahoituksen erillinen luottopäätös.)

Tilanteesta on neuvoteltu TA-Yhtymän kanssa, joka on tuonut esiin, että liikepankit ovat nihkeitä rahoittamaan ARA-kohteita luovutusrajoitusten (Granillassa voimassa 2026–2049 saakka) sekä kysymyksessä olevien kohteiden alhaisten käyttöasteiden takia (67,16–91,53 %, keskimäärin 81 %). Oy Granilla Ab:n tilinpäätös vuodelta 2025 on **oheismateriaalina**. Todettakoon myös, että kaupungin aiemmin antamien takauspäätösten valmisteluteksteistä ilmenee, että yhtenä syynä lainojen ottamiselle Kuntarahoitukselta on ainakin muutamassa tapauksessa ollut muiden parempien tarjousten puute.

Vaihtoehtoisesti on arvioitu kaupungin mahdollisuutta toimia luotonantajana myöntämällä Oy Granilla Ab:lle lainan, jolla yhtiö ennen kaupantekoa maksaisi pois Kuntarahoituksen myöntämät edellä mainitut lainat.

Lainojen ennenaikaisesta takaisin maksusta on tiedusteltu Kuntarahoitukselta. Vastaukseksi on saatu, että kaikki viisi lainaa on mahdollista maksaa pois, mutta kolmessa lainassa on kiinteä korko, mistä aiheutuu lisäkulu ennenaikaisen poismaksun yhteydessä. Kulu oli yhteensä 17 210 euroa per 7.5.2026, ja lopullinen määrä määräytyy kaksi pankkipäivää ennen lainojen loppumaksua.

TA-Yhtymälle on esitetty, että kaupunki lainoittaisi Granillalle viiden vapaarahoitetun lainan (16930/13, 18372/16, 20220/20, 20666/21 ja 21084/22) takaisinmaksun mahdollistavan määrän (lainojen takaisinmaksukuukauden (todennäköisimmin kuluvan vuoden elokuun) pääoman plus ennenaikaisesta maksusta aiheutuvan lisäkulun). Kaupungin esittämät ratkaisuvaihtoehdot etusijajärjestyksessä olivat:

1. Kaupunki myöntää Granillalle yhden lyhytaikaisen lainan (esim. n. 5 vuotta).
2. Kaupunki myöntää Granillalle yhden lainan nykyisten lainojen keskimääräisellä korolla ja keskimääräisellä takaisinmaksuajalla.
3. Kaupunki myöntää Granillalle viisi erillistä lainaa samoilla ehdoilla kuin nykyiset lainat.

Tämän jälkeen on myös ilmennyt, että Granillan vuonna 2025 Nordealta saaman lainan yhtenä lisäehtona on ”omistuksen pysyvyys – kovenantti”. Pankilta on tiedusteltu asiaa ja vastaukseksi on saatu, että omistuksen pysyvyys ehdolla pankki turvaa mahdollisuuden arvioida luottoriskiä, ja omistuksen vaihtuessa pankki tekee uuden arvion, joka voi vaikuttaa hinnoitteluun (marginaaliin). Lainan pois maksaminen on myös mahdollista, mutta aiheuttaa lisäkulun sekkin (arviolta joitakin tuhansia euroja).

Kaupunki on esittänyt TA-Yhtymälle, että tarvittaessa maksettaisiin myös tämä laina pois ennen kaupantekoa kaupungin Granillalle myöntämällä lainalla.

TA-Yhtymä on käsitellyt edellä mainitut ehdotukset ja ilmoittanut, ettei voi hyväksyä ensimmäistä vaihtoehtoa, minkä takia jatkoneuvottelut on käyty toisen ja kolmannen vaihtoehdon osalta – viimeksi mainitun ollessa TA-Yhtymän ensisijainen toive. Neuvottelujen ollessa vielä kesken, TA-Yhtymä ei ole vielä voinut esittää lopullista kannanottoaan.

Toisessa (eli yhden lainan) vaihtoehdossa nykyisten lainojen keskimääräinen korko voisi ehtona tarkoittaa 6 kk euribor, 0,9 prosentin marginaalilla. Mikäli myös Nordean laina maksetaan pois osana järjestelyä, olisi marginaali 0,95 %. Pois maksettavien lainojen jäljellä oleva laina-aika on keskimäärin 18 vuotta Kuntarahoituksen lainojen osalta ja 19 vuotta, jos mukana on myös Nordean laina. TA-yhtymän toive toisessa vaihtoehdossa olisi 20 vuoden laina-aika, jossa ensimmäiset kaksi vuotta olisivat lyhennysvapaita, koska tällainen ratkaisu on sille kokonaisuudessaan hieman kalliimpi.

Kolmannessa vaihtoehdossa kaupunki myöntäisi Granillalle viisi erillistä lainaa vastaavilla ehdoilla kuin nykyiset lainat. Mikäli myös Nordean laina maksettaisiin pois, olisi lainojen kokonaismäärä kuusi.

Yhteenveto mainituista lainoista:

Lainan antaja	Lainan tunnus	Alk. lainamäärä	Jäljellä oleva määrä 19.5.2026	Lainan eräpäivä
Kuntarahoitus	16930/13	610 000	397 840	17.10.2048
Kuntarahoitus	18372/16	2 000 000	1 050 000	17.6.2036
Kuntarahoitus	20220/20	200 000	200 000	4.3.2030
Kuntarahoitus	20666/21	500 000	430 316	23.10.2050
Kuntarahoitus	21084/22	1 500 000	1 322 039	11.1.2052
Nordea	155520-10903	400 000	353 333,24	12.2.2035
Yhteensä		5 210 000 (4 810 000 ilman Nordeaa)	3 753 528,24 (3 400 195 ilman Nordeaa)	

Tarkemmat lainatiedot ilmenevät **oheismateriaalista** (ei julkaista).

Lopullisen lainatarpeen tarkka määrä on vielä epäselvä, riippuen ennenaikaisesti maksettavien lainojen lisäkuluista, mitkä selviävät vasta poismaksujen yhteydessä. Tämän vuoksi esitetään valtuuston hyväksymän lainan enimmäismääräksi 3,9 miljoonaa euroa, tiedostaen, että lopullinen määrä on todennäköisesti tätä pienempi.

Kuntalain 129 §:ssä säädetään lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamisesta.

Lainkohdan 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Mitä edellä tässä momentissa säädetään vakuuksista, ei koske osakeyhtiölain 12 luvussa eikä osuuskuntalain 12 luvussa tarkoitettua pääomalainaa.

Lainkohdan 4 momentin mukaan kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Muut momentit koskevat takauksen tai muun vakuuden antamista, eivätkä sovellu nyt käsiteltävänä olevaan tilanteeseen.

Lain mukaan kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä eikä siihen saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä. Kaupunki pystyy myöntämään lainan (tai lainat) ilman lisävelkaantumista. Kaupungin kassatilanne on hyvä ja tulee pysymään hyvänä, vaikka laina (tai lainat) myönnetään. Vaikka kaupungin investoinnit ja rakentaminen jatkuvat, kaupungin ei tarvitse lähitulevaisuudessa ottaa velkaa, vaikka laina myönnetään. Sen sijaan pitkällä aikavälillä, useamman vuoden ajanjaksolla, lainan myöntäminen voi aikaistaa kaupungin oman lainanoton tarpeen. Toisaalta korko ja marginaali Oy Granilla Ab:lle myönnettävään lainaan antavat kohtalaisen tuoton lainatulle pääomalle. Lainalle tullaan myös vaatimaan jäljempänä selostetun mukaisesti vakuuksia. Lainan myöntämistä ei siten katsota vaarantavan kaupungin kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä eikä siihen sisälly merkittävää taloudellista riskiä. On myös huomioitava, että mikäli Granillan kiinteistöt jäävät kaupungin omistukseen, mahdolliset tulevat isommat korjaukset edellyttäisivät vastaavasti uusia lainatakauksia ja johtaisi konsernitason uuteen konserninelkaan kaupungille.

Kunnan edut tulee myös turvata riittävän kattavilla vakuuksilla. Vakuuden määräksi on syytä asettaa 1,3 x lopullisen lainan määrä, mikä 3,9 miljoonan lainan kohdalla on 5,07 miljoonaa euroa. Oy Granilla Ab:n yksittäisiä kiinteistöjä koskevat rasiustodistukset ovat **ohaismateriaalina** (ei julkaista). Granillan hallussa on jo vapaita panttikirjoja yli edellä mainitun määrän ja mikäli Nordean laina maksetaan pois, kyseinen panttikirja vapautuu myös (Kuntarahoituksen panttikirjat kohteissa Kerankuja ja Puutarhatie eivät liity nyt käsiteltävänä oleviin lainoihin). Vakuudet tullaan vaatimaan mahdollisimman kattavasti eri kiinteistöistä mahdollisimman hyvällä etusijalla.

Lainan antamisessa tulee lisäksi huomioida EU:n valtiontukisääntely. Valtiontuesta säädetään SEUT-sopimuksen 107–109 artikloissa. SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaisesti tuen katsominen valtiontueksi edellyttää neljän kriteerin samanaikaista täyttymistä:

1. Valtiontuen tulee olla myönnetty julkisista varoista;
2. Tuen pitää olla valikoiva;
3. Tuen pitää vääristää tai uhata vääristää kilpailua; ja
4. Tuen pitää vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Ensimmäinen ja toinen kriteeri täyttyvät selvästi, koska kaupunki julkisena tahona olisi myöntämässä lainan vain Granillalle. Koska asuntojen rakentamista koskevat

markkinat ovat kilpailulle avoimia, on mahdollista myös, että tuella voi olla vaikutusta jäsenvaltioiden kauppaan, sillä se vaikeuttaa muihin jäsenvaltioihin sijoittautuneiden yritysten pääsyä markkinoille ylläpitämällä paikallista tarjontaa; tosin tässä on muistettava, että Granillan osakkeiden myyntiä lähdettiin aikanaan toteuttamaan julkisen tarjouskilpailun kautta.

Kun arvioidaan, vääristäkö tai uhkaako kyseinen lainan myöntäminen vääristää kilpailua ja onko kyse tällöin kielletystä valtiontuesta, merkitystä on, minkälaisilla ehdoilla lainaa tullaan myöntämään, ja ovatko ehdot markkinaehtoisia. Tähän arviointiin voi vaikuttaa myös se, ovatko Granillalle myönnettyt nykyiset Kuntarahoituksen lainat olleet alun perin markkinaehtoisia ehdoiltaan ja toisaalta ovatko ne nykyhetkenä markkinaehtoiset. Tämän takia voi olla syytä vielä ennen ehtoista sopimista arvioida näiden markkinaehtoisuus ulkopuolisella asiantuntijalla.

Toisin kuin vakuuden antamisen kohdalla, valtuuston toimivalta päättää lainan antamisesta ei perustu kuntalakiin, vaan hallintosääntöön (59 §), minkä takia riittää, että valtuusto päättää lainoituksen raameista. Kaupunginhallitus, joka lainojalla vastaa valtuuston päätösten täytäntöönpanosta, voi määritellä lainan / lainojen tarkemmat ehdot käynnissä olevien jatkoneuvottelujen pohjalta ja markkinaehtoisuuden selvittyä. Koska Granillan lainojen poismaksamiseen tarvittava kaupungin myöntämän lainan lopullinen määrä selviää vasta kaksi päivää ennen maksua, on lisäksi tarpeen oikeuttaa kaupunginjohtaja hyväksymään lopulliset ehdot kaupunginhallituksen päättämien ehtojen puitteissa.

Todettakoon, että hallintosäännön 13 §:n mukaan kaupunginjohtajan toimivaltaan kuuluu osallistua tai nimetä kaupungin edustaja yhteisöjen yhtiökokouksiin ja antaa edustajalle ohjeet kaupungin kannan ottamisesta käsiteltäviin asioihin, joten Oy Granilla Ab:n järjestelyjen toteuttamiseksi tarvittavan ylimääräisen yhtiökokouksen osalta ei tarvita erillistä päätöstä.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle,

- että kaupunki voi myöntää Oy Granilla Ab:lle enintään 3,9 miljoonan euron lainan sen ottamien lainojen ennenaikaiselle poismaksamiselle ennen kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä TA-Yhtymälle,
- että kaupunginhallitus päättää myönnettävästä lainasta tarkemmin joko siten, että myönnetään yksi laina, jonka koron ja laina-ajan lähtökohdaksi otetaan nykyisten lainojen keskimääräiset marginaalit ja lainojen kestot tai siten, että myönnetään saman verran lainoja vastaavilla ehdoilla kuin nykyisissä lainoissa, huomioiden kuitenkin lainojen ennenaikaisesta maksusta aiheutuvat lisäkustannukset sekä vaatimukset lainaehtojen markkinaehtoisuudesta,
- että kaupunginhallitus päättää myönnettävän lainan vakuudesta tarkemmin, vakuuden ollessa vähintään 1,3 x myönnettävän lainan määrä,
- että valtuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään lopulliset ehdot kaupunginhallituksen päättämien ehtojen puitteissa.

.....

Jäsen Sami Villa poistui esteellisenä kokouksesta (yhteisöjäävi).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Tilinpäätös 2025, Oy Granilla Ab
EI JULKAISTA - Lainatiedot
EI JULKAISTA - Rasiustodistukset