Lainojen myöntäminen Oy Granilla Ab:lle osakkeiden myynnin toteuttamiseksi

KH 09.11.2026

257/02.05.04.00/2026

Lisätiedot:
kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163
talouspäällikkö Anja Peltonen, puh. 040 542 3501
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 2.3.2026 (§ 21) myydä omistamansa osakkeet Oy Granilla Ab:ssa ja Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab:ssa TA-Yhtymä Oy:lle. Myynnin ehtona oli, että kaupunki saa Oy Granilla Ab:lle myöntämille omavelkaisille takauksille tarpeelliset lisävastavakuudet, määrältään vähintään 2 620 242,81 euron edestä (päätöstekstissä on osittain virheellisesti puhuttu lainojen antamisesta, vaikka tosiasiallisesti on ollut kyse vakuuksien antamisesta Kuntarahoituksen antamien lainojen vakuudeksi). 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 kaupunginhallituksen päätöksestä. Myyntipäätös on lainvoimainen.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen ilmeni kuitenkin, että kyseisten lainojen myöntäjä Kuntarahoitus Oyj ei voi hyväksyä omistajanvaihdosta näiden lainojen osalta, koska lainoista ei ole ARA:n korkotukilakiin perustuvaa päätöstä, jolla ne olisi hyväksytty korkotukilainoiksi, vaan rahoitus perustuu kuntien takauskeskuksesta annettuun lakiin (487/1996, Takauskeskuslaki), jonka mukaan velallisyhteisön tulee olla kunnan (tai muun laissa tarkoitetun julkisyhteisön) kokonaan omistama tai sen määräämisvallassa. Omistusmuutos johtaisi lainojen ennenaikaiseen eräännyttämiseen takaisin maksettaviksi. Lainat ovat sinänsä pois maksettavissa etukäteen, mutta tästä aiheutuu kolmen lainan kohdalla lisäkustannus (arviolta 11 800 euroa / 2.11.2026). (Muiden Granillan lainojen (ARA-korkotukilainat 11769/05 ja 13997/09, yhteensä noin 5 500 000 euroa) kohdalla riittää sen sijaan Kuntarahoituksen erillinen luottopäätös, mikä on saatu.)

Lisäksi on ilmennyt, että Granillan vuonna 2025 Nordealta saaman lainan yhtenä lisäehtona on ”omistuksen pysyvyys” – kovenantti. Lainan pois maksaminen on myös mahdollista, mutta aiheuttaa lisäkulun sekin (arviolta noin 5 000 euroa). Omistusmuutoksen hyväksyminen vaatisis pankilta luottoarvion uudesta omistajasta, jota ei ole saatu.

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 %). Todettakoon myös, että ainakin joidenkin kaupungin aiemmin antamien takauspäätösten valmisteluteksteistä ilmenee, että yhtenä syynä lainojen ottamiselle Kuntarahoitukselta on 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 ja Nordean myöntämät edellä mainitut lainat. Koska kaupungin hallintosäännön 59 §:n mukaan valtuusto päättää lainan antamisesta, valmisteltiin asia valtuustolle.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 8.6.2026 (§ 38),

- 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 markkinaehdollisuudesta,

- että kaupunginhallitus päättää myönnettävän lainan vakuudesta tarkemmin, vakuuden ollessa vähintään 1,3 x myönnettävän lainan määrä, ja

- oikeutti kaupunginjohtajan hyväksymään lopulliset ehdot kaupunginhallituksen päättämien ehtojen puitteissa.

Lisäksi valtuusto hyväksyi seuraavansisältöisen kaupunginhallitukselle osoitetun ponnen: ”Ennen vakuuden tarkempaa määrää koskevaa päätöstä tulee selvittää vakuudeksi annettavien kohteiden käyvät arvot ja vakuusriski.”

Kaupunginvaltuuston päätös on lainvoimainen.

Tässä asiassa on nyt kysymys tarkempien lainaehtojen asettamisesta valtuuston päättämien ehtojen puitteissa.

Kuten valtuuston käsittelystä ilmenee, edellä mainittujen lainojen pois maksaminen ennenaikaisesti on mahdollista, aiheuttaen kuitenkin joiltain osin lisäkuluja (yhteensä n. 17 000 euroa). Lopullinen määrä selviää kaksi pankkipäivää ennen lainojen loppumaksua.

TA-Yhtymän kanssa on neuvoteltu eri valtuuston käsittelystä ilmenevistä vaihtoehdoista ja käytännössä jatkoneuvottelut on käyty vaihtoehdosta, että kaupunki lainoittaisi Granillalle poismaksettavien lainojen (16930/13, 18372/16, 20220/20, 20666/21, 21084/22 ja 155520-10903) takaisinmaksun mahdollistavan määrän (lainojen takaisinmaksukuukauden pääomat plus ennenaikaisesta maksusta aiheutuvat lisäkulut) myöntämällä Granillalle vastaava määrä lainoja mahdollisimman samoilla ehdoilla kuin pois maksettavissa lainoissa.

Tavoitteena on tehdä kaupat vuodenvaihteessa, jolloin lainat maksettaisiin joulukuussa. Siltä varalta, että kaupanteko viivästyisi, on pyydetty jatkoaikaa Varken päätökselle luovutuksensaajasta ja luovutuskorvauksesta, joka päätös on tällä hetkellä voimassa vain 31.12.2026 saakka Granillan kohdalla.

Yhteenveto mainituista lainoista:

Lainan antaja	Lainan tunnus	Alk. lainamäärä	Jäljellä oleva määrä 30.10.2026	Lainan eräpäivä	Vakuustarve, vähintään (1,3 x)
Nordea	155520-10903	400 000	339 999,88	12.2.2035	441 999,84
Kuntarahoitus	16930/13	610 000	389 000,00	17.10.2048	505 700,00
Kuntarahoitus	18372/16	2 000 000	1 000 000,00	17.6.2036	1 300 000,00
Kuntarahoitus	20220/20	200 000	200 000,00	4.3.2030	260 000,00
Kuntarahoitus	20666/21	500 000	413 795,00	23.10.2050	537 933,50
Kuntarahoitus	21084/22	1 500 000	1 296 616,00	11.1.2052	1 685 600,80
Yhteensä		5 210 000	3 639 410,88		4 731 234,14

Tarkemmat lainatiedot ilmenevät **oheismateriaalista** (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 20). Edellä mainittuihin jäljellä oleviin pääomiin lisätään vielä ennenaikaisesta poismaksusta aiheutuvat lisäkustannukset. Lisäksi huomioidaan tulevat lainanlyhennykset. Lopullisen lainatarpeen tarkka määrä selviää vasta pari päivää ennen lainojen myöntämistä. Valtuusto on oikeuttanut kaupunginjohtajan hyväksymään lopulliset ehdot kaupunginhallituksen päättämien ehtojen puitteissa.

Lainsäädännön rajoitukset lainoitukselle

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 säädetyistä 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.

Lainan antamisessa tulee siis 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 voidaan katsoa täyttyvän, koska kaupunki julkisena tahona on 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 yhteydessä on muistettava, että Granillan osakkeiden myyntiä lähdettiin aikanaan toteuttamaan julkisen tarjouskilpailun kautta ja kyse on ARA-rajoitusten alaisista kohteista.

Kun arvioidaan, vääristääkö tai uhkaako lainan myöntäminen vääristää kilpailua ja onko kyse tällöin kielletystä valtiontuesta, merkitystä on, minkälaisilla ehdoilla lainaa tullaan myöntämään, ja ovatko ehdot markkinaehtoiset. Aiheesta saatu asiantuntijalausunto on **oheismateriaalina** (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 17 ja 20). Tulkinta on myös varmistettu kuntaliitolta.

Lainojen myöntämisen taloudellinen arvio

Lain mukaan kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä siihen saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä.

Kaupungin kassatilanteen perusteella kaupunki pystyy tällä hetkellä myöntämään lainat ilman lisävelkaantumista. Tulevien investointien takia kaupunki joutuu kuitenkin ottamaan pitkäaikaista lainaa vuoden 2027 aikana; pitkäaikaisen lainan määrä tilikauden 2027 lopulla tullee olemaan noin 5–10 milj. euroa. Kassavarojen pienentyminen nyt käsiteltävänä olevien lainojen takia vaikuttaa luonnollisesti kaupungin tulevaan lainantarpeeseen.

Toisaalta korko ja marginaali Oy Granilla Ab:lle myönnettäviin lainoihin antavat kohtalaisen tuoton lainatulle pääomalle. Lainoille tullaan myös vaatimaan jäljempänä selostetun mukaisesti vakuuksia. On myös huomioitava, että mikäli Granillan kiinteistöt jäisivät kaupungin omistukseen, mahdolliset tulevat isommat korjaukset edellyttäisivät vastaavasti uusia lainatakauksia kaupungin puolelta ja johtaisi konsernitasolla uuteen konsernivelkaan, mistä muodostuisi kaupungille suurempi riski verrattuna nyt käsiteltävien lainojen myöntämiseen.

Edellä olevan perusteella voidaan katsoa, että kaupungin myöntämät lainat eivät vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä ja että lainoitukseen ei sisälly merkittävää taloudellista riskiä.

Lainaehdot ja niiden markkinaehtoisuus

Markkinaehtoisuuden arvioimiseen vaikuttaa merkittävästi se, missä määrin Granillan on mahdollista saada markkinaehtoista lainaa, kun sitä koskee luovutusrajoituksia (Granillassa voimassa 2026–2049 saakka). Kuntarahoituksen ja Nordean lainojen lainaehdot ilmenevät edellä mainitusta oheismateriaalista.

Asiassa on yritetty selvittää lainojen markkinaehtoisuus. Sekä kaupunki että Granilla ovat olleet yhteydessä eri liikepankkeihin ja tiedustellut niiltä millä ehdoilla olisivat valmiit myöntämään lainaa / lainoja Granillalle, jos kaupunki ei enää ole omistajana. Yhtäkään indikatiivista tarjousta ei ole saatu. Näin ollen ei ole ollut mahdollista ottaa kaupungin myöntämien lainojen lähtökohdaksi muuta kuin olemassa olevat lainat. Kaupungin myöntämiin lainaehtoihin on jouduttu tekemään jonkin verran pienehköjä muutoksia, koska kaikkia Kuntarahoituksen ja Nordean lainojen lainaehtoja ei ole ollut mahdollista soveltaa kaupungin lainoituksessa.

Tarkemmat lainaehdot ilmenevät **liitteestä**. Todettakoon, että lainojen tarkemmista lyhennyksistä sekä lyhennysten ja korkojen maksupäivistä ei ole vielä ehditty neuvotella, mutta nämä vahvistetaan kaupunginjohtajan valtuuston

hänelle myöntämän toimivallan puitteissa. Arvioidut tiedot ovat liitteessä kursivoituna.

Lainoille riittävän kattavat vakuudet

Kunnan edut tulee myös turvata riittävän kattavilla vakuuksilla. Vakuuden määräksi on valtuuston hyväksymällä päätöksellä asetettu vähintään 1,3 x lopullisen lainan määrä, mikä 3,7 miljoonan lainan kohdalla on 4,81 miljoonaa euroa.

Oy Granilla Ab:n yksittäisiä kiinteistöjä koskevat rasitustodistukset ovat **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Valtuuston hyväksymässä ponnessa esitetyn johdosta pyydettiin kesällä arviolausunnot neljälle eri Granillalle kuuluvalle kohteelle (Heikelinkuja 2, Lindstedtintie 1-3, Mätäskuja 2 ja Urheilutie 10) tarkoituksena määrittää kohteiden käypä arvo eli markkina-arvo. Kohteena on kunkin tontin osalta tontin maanvuokraoikeus ja tontilla sijaitsevat vuokralaisen omistamat rakennukset. Kohteeseen kohdistuvia vallintarajoituksia ei ole huomioitu arviossa. Kohteet valittiin ARA-rajoitteiden päättymisajankohdan (10 vuoden sisällä) ja kohteiden kunnon perusteella. Muihin Granillan kohteisiin ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi keskittää kaupungin vaatimia kiinnityksiä (esim. Kuntarahoituksen panttikirjat kohteissa Kerankuja ja Puutarhatie tulevat jäämään liittyen Kuntarahoituksen myöntämiin korkotukilainoihin, joihin kauppa ei vaikuta). Saatujen arviolausuntojen perusteella (salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 17 ja 20) kohteiden velattomat markkina-arvot vaihtelevat 2 600 000 ja 5 400 000 euron välillä. Arvioiden tarkkuus on muiden kuin Urheilutien osalta hieman tavanomaista heikompi, sillä Kauniaisissa on tehty suhteellisen vähän vertailukelpoisia kauppoja.

Syksyllä käydyissä neuvotteluissa on TA-Yhtymä esittänyt, että vakuudet keskitettäisiin Granillan kohteeseen Mätäskuja 2 sekä että Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab antaisi vierasvelkapanttauksen (esitys on **oheismateriaalina**, salassa pidettävä, JulkL 24 § 1 mom. 17 ja 20). Mätäskuja 2:n kohdalla kaupungin saamat kiinnitykset olisivat ensimmäisillä etusijoilla, mutta Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n omistaman Juusintie 5:n nykyiset kiinnitykset säilyisivät. Niiden jälkeiselle etusijalle haettaisiin kaupungille uusi pantti Oy Granilla Ab:n lainavelvoitteiden vakuudeksi. TA-Yhtymän esityksen mukaan vakuus jaettaisiin tasan mainittujen kohteiden kesken.

Todettakoon, että TA-Yhtymä on esityksessään arvioinut Mätäskuja 2:n arvoksi noin miljoonan verran enemmän kuin mitä kaupungin tilaamassa lausunnossa on esitetty. Lisäksi Juusin arvo on tällä hetkellä vielä selvittämättä.

Juusin osalta on pyydetty arviolausunto samalta taholta, joka on arvioinut muut Granillan edellä mainitut kohteet. Arviolausunto valmistuu vasta esityslistan julkaisemisen jälkeen, mutta ennen kaupunginhallituksen kokousta (liitetään valmisteluaineistoon). Kohteessa on varsin paljon kiinnityksiä ennestään, mutta jäljellä olevien lainojen määrä on huomattavasti pienempi (vieras pitkäaikainen pääoma 1 565 888,24 euroa vuoden 2025 tilinpäätöksessä) ja tästä osa tulee poismaksetuksi kaupanteon yhteydessä. Juusin rasitustodistus on **oheismateriaalina** (ei julkaista). Todettakoon, että toisin kuin Granillan kohteissa, Juusissa on myös melko paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä (2549 m2). TA-Yhtymä on lisäksi esittänyt, että Juus voi antaa panttaussitoumuksessa negative pledgen, jolla se sitoutuu siihen, ettei kaupungin

lainan etusijalla olevia vakuuksia käytetä uusien lainojen vakuutena. Näin kaupungin vakuuden arvo säilyy kaikissa tilanteissa eikä lisävakuuksille ole tarvetta.

Koska neuvottelut TA-Yhtymän kanssa ovat vielä kesken ja koska Juusin arviolausunto valmistuu vasta myöhemmin, päätösesitys tältä osin voidaan antaa vasta myöhemmin esityslistan julkaisemisen jälkeen. TA-Yhtymä on kuitenkin ilmoittanut, ettei ole mahdollista antaa muita vakuuksia kuin edellä mainittuja. Toisaalta on selvää, että kaupunki ei tule hyväksymään vakuuksia yli kaupungin teettämien arvioiden.

Kuten lainojen myöntämisen arvioinnissa, tulee myös vakuuksien kohdalla huomioida se, että kauppojen toteuttamiseksi vaaditaan molempien osapuolten yhteisymmärrys. Lainojen myöntämisen kohdalla esitetyt argumentit pätevät myös vakuuksien kohdalla. Kokonaisuutena arvioituna myynnin toteutuminen mukaan lukien nyt käsiteltävänä olevat järjestelyt voidaan katsoa olevan kaupungille parempi vaihtoehto kuin myynnin toteuttamatta jääminen.

Kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi toimeenpano vaatii muun ohessa Oy Granilla Ab:n toimivaltaisten elinten päätöksiä. Todettakoon, että kaupungin hallintosäännön 13 §:n mukaan kaupunginjohtajan tehtävänä on osallistua tai nimetä kaupungin edustaja eri yhteisöjen yhtiökokouksiin ja antaa edustajalle ohjeet kaupungin kannan ottamisesta käsiteltäviin asioihin, ellei kaupunginjohtaja katso asioiden luonteen edellyttävän ohjeiden antamista kaupunginhallituksen toimesta tai se lain tai muun määräyksen johdosta on välttämätöntä. Kaupunginhallituksen päätökseen perustuvien tarvittavien yhtiökokouspäätösten tekeminen katsotaan kuuluvan kaupunginjohtajan toimivaltaan.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunki myöntää Oy Granilla Ab:lle kaupungin ja TA-Yhtymän suunnitellun kaupan toteuttamiseksi kuusi erillistä lainaa, yhteensä enintään 3,7 miljoonan euron edestä, sen Kuntarahoitukselta ja Nordealta ottamien lainojen ennenaikaiselle poismaksamiselle oheisesta liitteestä ilmenevän mukaisesti.

Päätösesitys vakuuksien osalta annetaan kokouksessa.

Päätös:

Liitteet:

Esitys kaupungin lainaehdoiksi

Oheismateriaali:

SALASSA PIDETTÄVÄ - Olemassa olevien lainojen lainatiedot
SALASSA PIDETTÄVÄ - Lausunnot lainan myöntämisen edellytyksistä, 2 kpl
SALASSA PIDETTÄVÄ - Arviolausunnot, 4 kpl
SALASSA PIDETTÄVÄ - TA-Yhtymä Oy:n esitys
EI JULKAISTA - Rasitustodistukset, 8 kpl

Jakelu:

Oy Granilla Ab

Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab
TA-Yhtymä Oy