

Beviljande av lån till Oy Granilla Ab för försäljning av aktierna

STF 08.06.2026 § 38

257/02.05.04.00/2026

Mer information:

stadsdirektör Christoffer Masar, tfn 050 411 0163
stadsjuristen Lena Filipsson-Korento, tfn 050 354 0121
ekonomidirektören Mikael Boström, tfn 050 377 1228
fornamn.efternamn@grankulla.fi

I enlighet med stadens föregående strategi beslutade stadsstyrelsen våren 2024 om försäljning av bolaget Oy Granilla Ab (nedan även Granilla) som staden äger i sin helhet och Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab som staden äger tillsammans med Hoas. Åtgärden är också i linje med den nya strategin (punkt 2.2. Ansvarsfull balansering av ekonomin).

Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 2.3.2026 (§ 21) att sälja de aktier som staden äger i Granilla Ab och Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab till TA-Yhtymä Oy. Villkoret för försäljningen var att staden får nödvändiga ytterligare motsäkerheter till en summa på minst 2 620 242,81 euro för de lån som staden gett till Oy Granilla Ab. Stadsdirektören fick fullmakt att godkänna den ytterligare motsäkerheten. Stadsstyrelsen godkände också det bifogade utkastet till köpebrev för aktieaffärerna och befullmäktigade stadsdirektören att göra de preciseringar, tillägg eller ändringar som behövs för respektive objekt, utan att ändra de grundläggande principerna.

Närmare uppgifter om ärendet framgår av [stadsstyrelsens beslut](#).

Försäljningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Lånen som staden krävt ytterligare motsäkerheter för är följande:

Året när lånet lyfts och lånets beteckning	Fullmäktiges beslut	Maximibelopp för säkerheten	Saldo 19.5.2026	Förfallodag för lånet	Motsäkerhet
2013 16930/13	16.9.2013	610 000	397 840	17.10.2048	har inte krävts
2016 18372/16	8.6.2015 och 8.2.2016	2 000 000	1 050 000	17.6.2036	har inte krävts; förbehållen rätt att kräva vid ägarbyte
2020 20220/20	15.6.2020	200 000	200 000	4.3.2030	har inte krävts; förbehållen rätt att kräva vid ägarbyte
2021 20666/21	17.5.2021	500 000	430 316	23.10.2050	pantbrev, 1 812 309 euro, 507 750 euro efter inteckning
2022 21084/22	25.4.2022	1 500 000	1 322 039	11.1.2052	pantbrev, 1 797 087 euro, 511 945,21 euro efter inteckning
Totalt		4 810 000	3 400 195		

Efter stadsstyrelsens beslut har det dock framkommit att långgivaren för lånen i fråga, Kommunfinans Abp, inte kan godkänna ett ägarbyte för dessa lån. Det beror på att det inte finns ett beslut om att lånen godkänts som räntestödslån i enlighet med lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Finansieringen grundar sig i stället på lagen om Kommunernas garanticentral (487/1996, lagen om Kommunernas garanticentral).

Kommunfinans Abp har finansierat de aktuella lånen (16930/13, 18372/16, 20220/20, 20666/21 och 21084/22) i enlighet med 1 a § 1 mom. 3 punkten i lagen om Kommunernas garanticentral. Enligt Kommunfinans Abp förutsätter finansiering enligt den här bestämmelsen i lagen bland annat att gäldenärssamfundet ägs till hundra procent av kommunen (eller ett annat offentligt samfund som avses i lagen) eller står under dess bestämmanderätt. Om ägarförhållandena ändras så att gäldenärsbolaget efter ändringen inte längre ägs i sin helhet av kommunen eller inte längre står under kommunens bestämmanderätt, kan Kommunfinans Abp inte fortsätta finansiera de fritt finansierade lånen. Ändringen i ägarförhållandena skulle leda till att lånen förfaller i förtid till återbetalning. (I fråga om Granillas övriga lån, Araräntestödslånen 11769/05 och 13997/09, räcker däremot ett separat kreditbeslut av Kommunfinans Abp.)

Staden har fört förhandlingar om ärendet med TA-Yhtymä, som har framfört att affärsbanker motvilligt finansierar Ara-objekt på grund av överlåtelsebegränsningar (som i Granilla gäller 2026–2049) och den låga användningsgraden för objekten i fråga (67,16–91,53 procent, i genomsnitt 81 procent). Oy Granilla Ab:s bokslut år 2025 delas ut som **bakgrundsmaterial**. Låt oss även konstatera att det av beredningstexterna till stadens tidigare garantibeslut framgår att en av orsakerna till att lånen tagits från Kommunfinans Abp åtminstone i några av fallen varit avsaknaden av andra bättre erbjudanden.

Alternativt har staden avvägt möjligheten att fungera som kreditgivare, genom att bevilja Oy Granilla Ab ett lån så att bolaget före affären kan återbetala de ovannämnda lånen som beviljats av Kommunfinans Abp.

Staden har hört sig för om förtida återbetalning av lånen till Kommunfinans Abp. Svaret var att alla fem lån kan återbetalas, men att tre av lånen har fast ränta, vilket medför en tilläggskostnad vid förtida återbetalning. Kostnaden uppgick till totalt 17 210 euro 7.5.2026, och det slutliga beloppet fastställs två bankdagar före slutbetalningen av lånen.

Staden har föreslagit för TA-Yhtymä att staden beviljar Granilla ett lån med ett belopp som möjliggör återbetalning av de fem fritt finansierade lånen (16930/13, 18372/16, 20220/20, 20666/21 och 21084/22), det vill säga kapitalet under återbetalningsmånaden (mest sannolikt i augusti innevarande år) inklusive tilläggskostnaden för förtida återbetalning. De lösningsalternativ som staden presenterat var i prioritetsordning följande:

1. Staden beviljar Granilla ett kortfristigt lån (till exempel cirka 5 år).
2. Staden beviljar Granilla ett lån med de nuvarande lånen genomsnittliga ränta och genomsnittliga återbetalningstid.
3. Staden beviljar Granilla fem separata lån på samma villkor som de nuvarande lånen.

Efter det här har det också framkommit att ett av tilläggsvillkoren för det lån som Granilla tagit från Nordea år 2025 är ett "villkor för ägandets beständighet".

Banken har tillfrågats i ärendet och svarat att villkoret villkoret för ägandets beständighet tryggar bankens möjlighet att bedöma kreditrisken, och att banken vid ett ägarbyte gör en ny bedömning som kan påverka prissättningen (marginalen). Återbetalning av lånet är också möjligt, men medför även i detta fall en tilläggskostnad (uppskattningsvis några tusen euro).

Staden har föreslagit för TA-Yhtymä att även det här lånet vid behov betalas tillbaka före affären med hjälp av ett lån som staden beviljar Granilla.

TA-Yhtymä har behandlat ovannämnda förslag och meddelat att bolaget inte kan godkänna det första alternativet. Därför har staden fört fortsatta förhandlingar om det andra och tredje alternativet – där det sistnämnda är TA-Yhtymäs primära önskemål. Eftersom förhandlingarna fortfarande pågår har TA-Yhtymä ännu inte kunnat ge sitt slutliga ställningstagande.

I det andra alternativet (det vill säga ett lån) skulle de nuvarande lånens genomsnittliga ränta som villkor kunna innebära 6 månaders euribor med en marginal på 0,9 procent. Om även Nordeas lån ingår i arrangemanget och återbetalas, skulle marginalen vara 0,95 procent. Den återstående lånetiden för de lån som ska återbetalas är i genomsnitt 18 år för Kommunfinans Abp:s lån och 19 år om även Nordeas lån ingår. TA-Yhtymäs önskemål i det andra alternativet är en lånetid på 20 år, där de två första åren skulle vara amorteringsfria, eftersom den här lösningen totalt sett är något dyrare för dem.

I det tredje alternativet skulle staden bevilja Granilla fem separata lån med motsvarande villkor som de nuvarande lånen. Om även Nordeas lån återbetalas, skulle det totala antalet lån vara sex.

Sammanfattning av de nämnda lånen:

Långivare	Lånets beteckning	Ursprungligt lånebelopp	Återstående belopp 19.5.2026	Förfallodag för lånet
Kommunfinans Abp	16930/13	610 000	397 840	17.10.2048
Kommunfinans Abp	18372/16	2 000 000	1 050 000	17.6.2036
Kommunfinans Abp	20220/20	200 000	200 000	4.3.2030
Kommunfinans Abp	20666/21	500 000	430 316	23.10.2050
Kommunfinans Abp	21084/22	1 500 000	1 322 039	11.1.2052
Nordea	155520-10903	400 000	353 333,24	12.2.2035
Totalt		5 210 000 (4 810 000 utan Nordea)	3 753 528,24 (3 400 195 utan Nordea)	

Närmare uppgifter om lånen framgår av **bakgrundsmaterialet** (publiceras inte).

Det exakta beloppet på det slutliga lånebehovet är ännu oklart, beroende på tilläggskostnaderna för de lån som återbetalas i förtid. De klarnar först i samband med återbetalningarna. Därför föreslås att det maximala lånebeloppet som fullmäktige godkänner fastställs till 3,9 miljoner euro, med insikt om att det slutliga beloppet sannolikt är lägre än så.

I 129 § i kommunallagen föreskrivs om beviljande av lån, borgen eller annan säkerhet.

Enligt 129 § 1 mom. får lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade

uppgifter. Kommunen får inte bevilja lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga säkerheter eller motsäkerheter. Vad som ovan i detta moment föreskrivs om säkerhet gäller inte sådant kapitallån som avses i 12 kap. i aktiebolagslagen eller i 12 kap. i lagen om andelslag.

Enligt 4 mom. i paragrafen ska kommunen dessutom beakta bestämmelserna i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

De övriga momenten gäller beviljande av borgen eller annan säkerhet och är inte tillämpliga för den situation som nu behandlas.

Enligt lagen får ett lån som kommunen beviljat inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter och lånet får inte medföra en betydande ekonomisk risk. Staden kan bevilja lånet (eller lånen) utan ytterligare skuldsättning. Staden har god likviditet och den kommer att förbli god även om lånet (eller lånen) beviljas. Även om stadens investeringar och byggande fortsätter finns det inget behov av upplåning inom den närmaste framtiden, trots att lånet beviljas. På längre sikt, över en period på flera år, kan beviljandet av lånet dock tidigarelägga stadens eget lånebehov. Å andra sidan ger räntan och marginalen på lånet till Oy Granilla Ab en hyfsad avkastning på det utlånade kapitalet. Staden kommer också att kräva säkerheter för lånet, på det sätt som beskrivs nedan. Beviljandet av lånet anses därför inte äventyra stadens förmåga att sköta sina lagstadgade uppgifter och innebär inte heller någon betydande ekonomisk risk. Vi bör också notera att om Granillas fastigheter förblir i stadens ägo, skulle eventuella större framtida reparationer på motsvarande sätt kräva nya lånegarantier och leda till ökad koncernskuld för staden.

Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga säkerheter. Det finns skäl att fastställa säkerheten till 1,3 gånger det slutliga lånebeloppet, vilket för 3,9 miljoner euro innebär 5,07 miljoner euro. Gravationsbevisen för Oy Granilla Ab:s enskilda fastigheter finns som **bakgrundsmaterial** (publiceras inte). Granilla innehar redan fria pantbrev till ett värde som överstiger det ovannämnda beloppet, och om Nordeas lån återbetalas frigörs även det aktuella pantbrevet (Kommunfinans Ab:s pantbrev i objekten Keragränden och Trädgårdsvägen hänför sig inte till de lån som nu behandlas). Staden kommer att kräva så omfattande säkerheter som möjligt för de olika fastigheterna och med bästa möjliga förmånsrätt.

Vid beviljandet av lånet ska dessutom EU:s regler om statligt stöd beaktas. Bestämmelser om statligt stöd finns i EUF-fördraget, artikel 107–109. Enligt artikel 107.1 i EUF-fördraget definieras ett stöd som statligt stöd, om alla fyra kännetecknen för statligt stöd samtidigt uppfylls:

1. Stödet ges med hjälp av offentliga medel.
2. Stödet är selektivt.
3. Stödet snedvrider eller kan snedvrída konkurrensen.
4. Stödet påverkar handeln mellan EU-länder.

Det första och andra kriteriet uppfylls tydligt eftersom staden som offentlig aktör endast skulle bevilja lånet till Granilla. Eftersom bostadsbyggnadsmarknaden är öppen för konkurrens är det möjligt att stödet även påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Stödet gör det svårare för företag från andra medlemsstater att tillträda marknaden, eftersom det upprätthåller det lokala utbudet. Samtidigt

bör det beaktas att genomförandet av försäljningen av Granillas aktier ursprungligen inleddes som ett offentligt anbudsförfarande.

När vi gör en bedömning av huruvida beviljandet av lånet snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen, och om det därmed rör sig om förbjudet statligt stöd, är det avgörande på vilka villkor lånet beviljas och om dessa är marknadsmässiga. Den här bedömningen kan också påverkas av om de nuvarande lånen som Kommunfinans Abp beviljat Granilla ursprungligen haft marknadsmässiga villkor och om de är marknadsmässiga i nuläget. Därför kan det vara motiverat att låta en extern expert bedöma marknadsmässigheten innan villkoren slutligt fastställs.

Till skillnad från beviljande av säkerheter grundar sig fullmäktiges behörighet att besluta om utlåning inte på kommunallagen utan på förvaltningsstadgan (59 §). Därför räcker det att fullmäktige beslutar om ramarna för utlåningen. Stadsstyrelsen, som enligt lagen ansvarar för verkställigheten av fullmäktiges beslut, kan fastställa de närmare villkoren för lånet/lånen utifrån de pågående fortsatta förhandlingarna och efter att marknadsmässigheten klarlagts. Eftersom det slutliga beloppet av det lån som behövs för att återbetala Granillas lån klarnar först två dagar före betalningen, är det dessutom nödvändigt att ge stadsdirektören befogenhet att godkänna de slutliga villkoren inom de ramar som stadsstyrelsen fastställer.

Låt oss konstatera att enligt 13 § i förvaltningsstadgan hör det till stadsdirektörens befogenheter att delta i eller utse stadens representant till samarbetsorganens bolagsstämmor och ge stadens representant anvisningar om stadens ståndpunkt i de ärenden som behandlas. Därför krävs inget separat beslut för den extra bolagsstämma som behövs för att genomföra arrangemangen i Oy Granilla Ab.

Stadsstyrelsen:

Fullmäktige beslutar att

- staden kan bevilja Oy Granilla Ab ett lån på högst 3,9 miljoner euro för förtida återbetalning av bolagets lån innan staden säljer sina aktier till TA-Yhtymä
- stadsstyrelsen beslutar mer ingående om lånet som ska beviljas, antingen så att staden beviljar ett lån, vars ränta och lånetid har det nuvarande lånets genomsnittliga marginaler och lånetider eller så att staden beviljar lån till samma belopp och med motsvarande villkor som i de nuvarande lånen, med beaktande av de extra kostnaderna som förtida återbetalning av lånen orsakar och kraven på marknadsmässiga lånevillkor
- stadsstyrelsen beslutar mer ingående om säkerheten för lånet som ska beviljas, då säkerheten är minst 1,3 gånger beloppet av lånet som beviljas
- fullmäktige befullmäktigar stadsdirektören att godkänna de slutliga villkoren inom ramarna för de villkor som stadsstyrelsen fastställt.

.....

Ledamoten Sami Villa lämnade mötet på grund av jäv (samfundsjäv).

Ledamoten Taisto Miettinen med ledamöterna Mollgren Satu, Näätänen Melina, Hannuksela Matti, Moisisto Elina och ersättarna Ollila Joonas, Myllymäki Hanna-Riikka och Berglund Pontus föreslog följande kläm 8.1 till beslutet:

"8.1 Kläm (Miettinen Taisto)

Innan ett beslut fattas om ett exaktare belopp på säkerheten ska staden utreda de gängse värdena av de objekt som ska stå som säkerhet samt säkerhetsrisken."

Taisto Miettinen's kläm godkändes enhälligt.

Beslut:

Fullmäktige beslutade att

- staden kan bevilja Oy Granilla Ab ett lån på högst 3,9 miljoner euro för förtida återbetalning av bolagets lån innan staden säljer sina aktier till TA-Yhtymä,
- stadsstyrelsen beslutar mer ingående om lånet som ska beviljas, antingen så att staden beviljar ett lån, vars ränta och lånetid har det nuvarande lånets genomsnittliga marginaler och lånetider eller så att staden beviljar lån till samma belopp och med motsvarande villkor som i de nuvarande lånen, med beaktande av de extra kostnaderna som förtida återbetalning av lånen orsakar och kraven på marknadsmässiga lånevillkor,
- stadsstyrelsen beslutar mer ingående om säkerheten för lånet som ska beviljas, då säkerheten är minst 1,3 gånger beloppet av lånet som beviljas,
- befullmäktiga stadsdirektören att godkänna de slutliga villkoren inom ramarna för de villkor som stadsstyrelsen fastställt.

Därtill godkände fullmäktige följande kläm:

Innan ett beslut fattas om ett exaktare belopp på säkerheten ska staden utreda de gängse värdena av de objekt som ska stå som säkerhet samt säkerhetsrisken.

Bakgrundsmaterial:

Bokslut 2025, Oy Granilla Ab
PUBLICERAS INTE - Låneuppgifter
PUBLICERAS INTE - Gravationsbevis

Distribution:

Oy Granilla Ab
TA-Yhtymä Oy