

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen Forssa-Asunnot Oy:lle otettavalle lainalle

293/02.05.06/2026

KH 25.05.2026

Valmistelija

Talousjohtaja Timo Finning, puh. 040 6694 775,
timo.finning@forssa.fi

Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Forssa-Asunnot Oy on Forssan kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, jonka toimialaan kuuluu omistamiensa asuntojen vuokraus ja isännöinti asuntotarpeen tyydyttämiseksi Forssassa. Forssa-Asunnot Oy:n hallitus on päättänyt järjestellä lainojaan maksuvalmiuden turvaamiseksi. Yhtiö on päättänyt korvata neljä kaupungin 100 prosenttisesti takaamaa vanhaa lainaa, joiden yhteenlaskettu jäljellä oleva pääoma on 2.917.368 euroa, yhdellä uudella 3.100.000 euron lainalla. Yhtiö on pyytänyt rahoituslaitoksilta tarjouksia 3.100.000 euron suuruisesta lainasta, jonka takaisinmaksuaika 30 vuotta ja joista kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita. Lainajärjestelyn seurauksena yhtiön lainamäärä kasvaa 182.632 eurolla ja lyhennysaika pitenee.

Rahoituslaitosten tarjousten perusteella Forssa-Asunnot Oy:n hallitus on päättänyt nostaa 3.100.000 euron lainan Kuntarahoitus Oy:ltä. Kuntarahoitus Oy:n lainatarjouksen ehtona on, että lainaan liittyy Forssa kaupungin omavelkainen takaus. Forssa-Asunnot Oy:n hallitus on päättänyt hakea lainalle Forssan kaupungin omavelkaista takausta koko lainamäärälle ja sen liitännäiskustannuksille koko laina-ajalle. Liitännäiskustannuksia ovat lainan korot, viivästyskulut, kulut ja maksut. Takausvastuun tulee olla voimassa niin kauan, kunnes kaikki päävelkasitoumuksen mukaiset vastuut ovat lopullisesti ja peruuttamattomasti maksettu luotonantajalle takaisin. Uusi takaus kasvattaa kaupungin takauksia 182.632 eurolla ja samalla takauksen kesto pitenee olennaisesti.

Takauksen arviointi kuntalain 129 §:n ja EU:n valtioneuvoston nojalla

Kunta voi myöntää kuntalain 129 §:n mukaan takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Forssan kaupunki omistaa Forssa-Asunnot Oy:n 100 prosenttisesti ja yhtiö kuuluu Forssan kaupungin tytäryhteisönä Forssa-konserniin kuntalain 6 §:n mukaisesti.

Kuntalain 129 §:n mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä

taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Forssa-Asunnot Oy:n anoma kaupungin takaus lainalle ei sisällä kaupungin kannalta merkittävää riskiä suhteutettuna Forssan kaupungin taloudelliseen tilanteeseen. Takausvastuun realisoituminen ei vaaranna kaupungin kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä ole huomattava osa kunnan talousarvion kokonaissummasta. Forssan kaupungin edut turvataan riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT 107 artiklan 1 kohta) mukaan: "1. Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU:n valtioneuvoston sääntöjä näin ollen sovelletaan, jos kaikki valtioneuvoston tunnusmerkit täyttyvät: 1) julkisia varoja kanavoitetaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin; 2) etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin; 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kaupunki perii myönnettävästä lainatakauksesta riskiperusteisen takausprovision. Takauksen ehdot ja hinnoittelu vastaavat markkinaehtoisia käytäntöjä, ja takauksen enimmäisriski on suhteessa kaupungin taloudelliseen kantokykyyn. Takausprovision taso perustuu vastaavan riskiprofiilin markkinahintoihin sekä Euroopan komission takauksia koskevan tiedonannon mukaisesti ns. safe harbour -viitearvoihin. Kaupunki toimii asiassa markkinaehtoisen toimijan tavoin (private investor test), eikä takaukseen sisälly SEUT 107 artiklassa tarkoitettua taloudellista etua.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto

1. hyväksyy Forssan kaupungin antavan 3.100.000 euron lainapäätöksen ja lainan liitännäiskustannukset sisältävän 100 prosenttisen omavelkaisen takauksen Forssa-asunnot Oy:lle Kuntarahaus Oy:ltä nostettavan lainan koko elinkaareksi eli lainan nostopäivästä 30,5 vuodeksi.
2. edellyttää, että Forssa-asunnot Oy luovuttaa kaupungille takauksen määrää vastaavan vastavakuuden.
3. oikeuttaa talousjohtajan hyväksymään annettavat vastavakuudet.

4. edellyttää, että yhtiö maksaa takauksesta vuosittain takausprovisiota 0,75 prosenttia jäljellä olevan lainapääoman mukaisesti ja oikeuttaa kaupunginhallituksen tarkistamaan takausprovisioon määrää myöhemmin mahdollisten luokituslaitosten arviointien ja komission takauksina annettavia valtiontukia koskevien tiedonantojen perusteella.

Päätös