Takaus Iitin Vuokratalot Oy:lle

Kunnanhallitus 02.11.2026 § 185
60/02.03.02/2026

Valmistelija Kunnanjohtaja: Jarkko Salonen, puh. 040 726 2990, jarkko.salonen@iitti.fi

Handelsbanken-konsernin vetäytyessä Suomesta Iitin Vuokratalot Oy järjestelee uudelleen olemassa olevaa lainakantaansa. Yhtiön tarkoituksena on yhdistää Hämeen Osuuspankilta otettavaksi lainaksi kaksi nykyistä lainaa:

- Handelsbankenin laina, jäljellä oleva pääoma 212 500 euroa
- OP Yrityspankin laina, jäljellä oleva pääoma 784 472 euroa.

Uuden lainan määrä on yhteensä 996 972 euroa. Laina-aika on 8 vuotta ja 6 kuukautta lainan nostamisesta, mikä vastaa keskimäärin nykyisten lainojen jäljellä olevaa laina-aikaa. Molemmilla poismaksettavilla lainoilla on Iitin kunnan omavelkainen takaus.

Kyse ei ole lisärahoituksesta tai uudesta investoinnista, vaan olemassa olevan lainakannan uudelleenrahoituksesta. Uuden lainan nostamisen yhteydessä vanhat lainat maksetaan kokonaisuudessaan pois ja niihin liittyvät kunnan aikaisemmat takausvastuut lakkaavat. Järjestely ei siten lisää yhtiön velkapääomaa eikä kunnan takausvastuun pääomamäärää tai olennaisesti pidennä takausvastuun kestoa.

Hämeen Osuuspankki edellyttää uuden lainan vakuudeksi Iitin kunnan omavelkaista takausta.

Iitin Vuokratalot Oy:n hallitus on hyväksynyt pankin rahoitustarjouksen.

Takauksen myöntämisen oikeudelliset edellytykset

Kuntalain 129 §:n mukaan kunta voi antaa takauksen kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta muun muassa silloin, kun yhteisö kuuluu kuntakonserniin. Takauksen myöntäminen ei kuitenkaan saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä siihen saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Lisäksi on otettava huomioon Euroopan unionin valtiontukisäännökset. Iitin vuokratalot Oy:llä on ARA-kohteiden lisäksi vapaarahoitteisia vuokrataloja, joten sen voidaan katsoa toimivan ainakin osittain kilpailutilanteessa markkinoilla.

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

Iitin Vuokratalot Oy ja takaukseen liittyvä taloudellinen riski

Iitin Vuokratalot Oy on Iitin kunnan kokonaan omistama kuntakonserniin kuuluva yhtiö. Yhtiö harjoittaa asuntojen ja kiinteistöjen omistamista, hallintaa ja vuokrausta sekä yhtiöjärjestyksessä määriteltyä niihin liittyvää toimintaa.

Suomen Asiakastieto Oy:n 28.10.2026 päivätyn RatingAlfa-raportin mukaan yhtiön luottoluokitus on AAA (erinomainen), maksuhäiriöriski erittäin pieni eikä yhtiöllä ole rekisteröityjä maksuhäiriöitä. Vuoden 2025 tilinpäätöksessä yhtiön omavaraisuusaste oli 36,8 prosenttia, mutta kannattavuus ja maksuvalmius olivat heikolla tasolla. Yhtiön oman vuoden 2026 talousseurannan perusteella taloudellinen tilanne on kehittynyt myönteisesti: syyskuun lopussa tuottojen ja kulujen erotus oli noin 124 000 euroa positiivinen ja asuntojen käyttöaste 98,4 prosenttia.

Takauksen taloudellista riskiä pienentää olennaisesti se, että uudella lainalla korvataan olemassa olevat, jo kunnan takaamat lainat. Uuden lainan pääoma vastaa poismaksettavien lainojen jäljellä olevaa pääomaa eikä laina-aika olennaisesti poikkea niiden jäljellä olevasta keskimääräisestä laina-ajasta.

Vastavakuus ja takausprovisio

Iitin Vuokratalot Oy antaa kunnalle takauksen vastavakuudeksi panttikirjat, joiden arvo on yhteensä 484 000 euroa. Panttikirjojen nimellisarvo vastaa noin 48,5 prosenttia taattavan lainan alkuperäisestä pääomasta. Vastavakuuden riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon panttikirjojen vakuusarvon lisäksi yhtiön taloudellinen asema ja maksukyky sekä se, että järjestely korvaa olemassa olevia kunnan takaamia vastuita eikä lisää kunnan takausvastuun pääomamäärää. Aiemmissa lainoissa ei ole ollut vastavakuutta.

Kunta perii takauksesta vuosittain 0,9 prosentin takausprovision kulloinkin jäljellä olevasta taatusta lainapääomasta. Lainan alkuperäisellä pääomalla provision määrä on noin 8 900 euroa ensimmäisenä vuonna.

Provision tasoa arvioitaessa on otettu huomioon yhtiön taloudellinen asema ja luottokelpoisuus, takauksen määrä ja kesto, kunnan ottama taloudellinen riski, kunnalle annettava vastavakuus sekä rahoitusjärjestelyn ehdot kokonaisuutena. Arviota tukevana vertailutietona on lisäksi käytetty kuntien vuosina 2023–2026 tekemiä päätöksiä kokonaan omistamiensa vuokra-asuntoyhtiöiden lainatakauksista. Tarkastellussa kahdeksan kunnan aineistossa vuotuiset takausprovisiot ovat vaihdelleet 0,05–2,0 prosentin välillä, joten Iitin kunnan yhtiöiltään perimä 0,9 prosentin provisio sijoittuu vertailuaineiston keskitasolle. Vertailuaineistoa käytetään provision tason arviointia tukevana tietona, eikä se yksin osoita takauksen markkinaehtoisuutta.

EU:n valtiontukisäännösten huomioon ottaminen

Kuntakonserniin kuuluminen ei sellaisenaan poista EU:n valtiontukisäännösten soveltamista. Julkiseen takaukseen voi sisältyä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua taloudellista etua, jos yritys saa julkisen takauksen ansiosta rahoitusta edullisemmin ehdoin kuin markkinaehtoisesti olisi mahdollista.

Euroopan komission takauksia koskevan tiedonannon mukainen valtiontuettomuutta koskeva olettama ei sellaisenaan sovellu tähän järjestelyyn, koska Iitin kunnan omavelkainen takaus kattaa 100 prosenttia lainasta. Tämä ei kuitenkaan sellaisenaan merkitse takauksen muodostavan valtiontukea, vaan järjestelyn markkinaehtoisuutta on arvioitava kokonaisuutena.

Arvioinnissa on otettu huomioon erityisesti yhtiön taloudellinen asema ja luottokelpoisuus, takauksen määrä ja kesto, kunnalle annettava vastavakuus sekä takauksesta perittävä 0,9 prosentin vuotuinen provisio. Lisäksi on otettu huomioon, että kyse on jo kunnan takaamien lainojen uudelleenrahoituksesta: järjestely ei lisää yhtiön velkapääomaa tai kunnan takausvastuun pääomamäärää, olennaisesti pidennä vastuun kestoa eikä sillä rahoiteta uutta investointia tai toiminnan laajentamista. Myöskään rahoituksen muut ehdot tai korkotaso eivät merkitsevällä tavalla muutu aiemmasta.

Saatavilla olevien tietojen perusteella Iitin kunnassa käytössä olevan 0,9 prosentin takausprovision arvioidaan yhdessä kunnalle annettavan vastavakuuden kanssa muodostavan asianmukaisen korvauksen kunnan tässä järjestelyssä kantamasta taloudellisesta riskistä. Muiden kuntien vastaavista takauksista perimiä provisioita on käytetty arviointia tukevana tietona, mutta ei yksin osoituksena provision markkinaehtoisuudesta.

Kokonaisarvion perusteella järjestelyn ei arvioida antavan Iitin Vuokratalot Oy:lle sellaista taloudellista etua, jota se vastaavissa olosuhteissa voisi saada vain julkisen tuen avulla. Järjestelyyn ei siten tehdyn arvion perusteella katsota sisältyvän SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

Kokonaisarvio

Takauksen myöntämisessä on kysymys olemassa olevien lainojen ja niihin liittyvien kunnan takausvastuiden korvaamisesta uudella rahoitusjärjestelyllä. Yhtiön velkapääoma tai kunnan takausvastuun pääomamäärä eivät kasva, eikä vastuun kesto olennaisesti pitene. Kunnan riskiä rajoittavat yhtiön taloudellinen asema ja luottokelpoisuus, kunnalle asetettava vastavakuus sekä vuosittain perittävä 0,9 prosentin takausprovisio.

Kokonaisarvion perusteella takauksen myöntämisen ei arvioida vaarantavan kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä eikä järjestelyyn arvioida sisältyvän kuntalain 129 §:ssä tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto

1. myöntää Iitin Vuokratalot Oy:n Hämeen Osuuspankilta otettavalle 996 972 euron lainalle Iitin kunnan omavelkaisen takauksen sillä ehdolla, että lainalla maksetaan kokonaisuudessaan pois edellä selostetut Handelsbankenin ja OP Yrityspankin lainat ja niihin liittyvät kunnan aikaisemmat takausvastuut lakkaavat;
2. päättää, että Iitin Vuokratalot Oy:n tulee antaa kunnalle takauksen vastavakuudeksi kunnan hyväksymät, parhaalla etusijalla olevat panttikirjat, joiden nimellisarvo on yhteensä 484 000 euroa;
3. päättää periä Iitin Vuokratalot Oy:ltä omavelkaisesta takauksesta vuosittain 0,9 prosentin takausprovision kulloinkin jäljellä olevasta taatusta lainapääomasta; sekä

4. päättää, että takaussitoumus voidaan antaa sen jälkeen, kun päätös on saanut lainvoiman, vastavakuus on asetettu kunnan hyväksymällä tavalla ja muut takauksen antamisen edellytykset ovat täyttyneet.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.