



Beviljande av proprieborgen med borgenslimit till VTK Kiinteistöt Oy

VD/4078/02.03.07/2025

PT/PvN/SV/SS

VTK Kiinteistöt Oy (nedan VTK) ägs i sin helhet av staden och är VTK-koncernens moderbolag. Efter det arrangemang som genomfördes vid årsskiftet 2023–2024 är bolagets uppgift enligt de ägarpolitiska riktlinjerna att låta bygga och äga stadens skollokaler för andra stadiet och idrottshallar (exkl. simhallar) samt övriga objekt som stadens projektledningsgrupp ställt under bolagets ansvar, samt att sköta byggherre- och ägaruppgifter i anslutning till de fastigheter som bolaget äger. Efter arrangemanget som inbegriper överföring av affärsverksamheten kom VTK Kiinteistöt Oy att bli ett s.k. in house-bolag dvs. Vanda stads intresseenhet. Bolaget tillhandahåller lokaler för stadens basservicebehov i enlighet med sitt verksamhetsfält och verkar inte på en konkurrensutsatt marknad.

Vanda stad har i sin ekonomiplan för 2025–2028 fastslagit att VTK Kiinteistöt Oy under åren 2025–2029 ska genomföra följande av stadens investeringsprojekt i sin egen balansräkning:

- Aviapoliksen lukio
- Dickursby kompetenscampus, kvarter 1 samt parkering för kvarter 1 och 2
- Varia Sandkulla
- Bollhallar i Alkärr (bollhall i nordöstra Vanda)
- Institutuset i Myrbacka (Oivallusten talo) inkl. en parkeringshall
- Dickursby idrottshall
- Keimolanmäen koulus idrottshall
- Idrottshall II i nordöstra Vanda
- Idrottshallen i Håkansböle/Brokärr

Utöver de ovan nämnda projekten har staden i sin ekonomiplan för 2025–2028 även tilldelat VTK Kiinteistöt Oy flera andra projekt som behövs för stadens serviceproduktion.

Projekten finansieras med långsiktig lånefinansiering och objekten hyrs ut till staden genom långsiktiga kapitalhyresavtal enligt de föravtal som ingåtts.

Den nu beviljade borgenslimitens användningsområde är avsedd för samtliga investeringsprojekt som staden tilldelar VTK Kiinteistöt Oy under åren 2025–2029.

Finansieringsdirektören konstaterar att bolagets lånebehov för investeringsprojekten under perioden 2025–2029 sammanlagt uppgår till högst 280 miljoner euro. I maximibeloppet för borgenslimiten beaktas den osäkerhet i kostnadsnivån som orsakas av marknaden och världsläget. Långfristig lånefinansiering till hyfsat pris och rimliga villkor förutsätter en proprieborgen på 100 % av staden.

I egenskap av ett in house-bolag har VTK Kiinteistöt Oy:s lånefinansiering, med stadens proprieborgen, motsvarat stadens egen långfristiga finansiering vad gäller villkor och kostnad.

Statligt stöd



Enligt artikel 107 (1) i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEUF) som gäller statligt stöd är det fråga om ett förbjudet statligt stöd om samtliga följande kriterier uppfylls samtidigt:

- 1) stödet har beviljats med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är;
- 2) stödet är selektivt dvs. det gynnar vissa företag eller viss produktion;
- 3) stödet snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen; och
- 4) stödet har handelspåverkan dvs. påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

När det gäller **VTK Kiinteistöt Oy** är det fråga om beviljande av borgen till stadens intresseenhet som producerar lokaltjänster endast för staden och dess lagstadgade basservice och konkurrerar inte på marknaden.

Kommissionen har gett ett tillkännagivande om begreppet statligt stöd (2016/C 262/01) som avses i artikel 107, 1 punkten i FEUF, enligt vilket reglerna om statligt stöd endast gäller om stödmottagaren är ett "företag". Europeiska unionens domstol har konsekvent definierat företag som enheter som ägnar sig åt ekonomisk verksamhet och ansett att ekonomisk verksamhet är all verksamhet som består i att erbjuda varor och tjänster på en marknad.

För att vara oförenligt med den interna marknaden borde det ekonomiska stödet snedvrida eller hota att snedvrida konkurrensen. Ett stöd anses snedvrida eller hota att snedvrida konkurrensen om det finns en risk för att det förbättrar mottagarens konkurrensposition i förhållande till andra företag med vilka det konkurrerar. Stödet riskerar att snedvrida konkurrensen även om det inte hjälper det mottagande företaget att expandera och vinna nya marknadsandelar. Det räcker att stödet gör det möjligt för det mottagande företaget att behålla en starkare konkurrensposition än det skulle ha haft om stödet inte hade getts.

Eftersom VTK Kiinteistöt Oy:s verksamhet efter överföringen av affärsverksamheten är en del av genomförandet av stadens verksamhet och bolaget inte erbjuder varor och tjänster på en marknad, är VTK Kiinteistöt Oy:s verksamhet inte sådan ekonomisk verksamhet som avses i kommissionens tillkännagivande, och bolaget är således inte ett sådant företag som avses i artikel 107 i FEUF.

Vidare kan borgen utgöra statligt stöd enligt artikel 107 endast i den utsträckning den "påverkar handeln mellan medlemsstaterna". Unionens domstolar har särskilt slagit fast att om ett statligt stöd förstärker ett företags ställning i förhållande till andra konkurrerande företag i handeln inom unionen, ska denna handel anses påverkas av detta stöd. Det kan konstateras att kriteriet inte uppfylls i fråga om den borgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy, eftersom bolagets hela verksamhet endast riktar sig till Vanda stad.

Borgen till VTK Kiinteistöt Oy kan därför inte utgöra förbjudet statligt stöd i enlighet med artikel 107(1) i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, eftersom kriterierna som gäller statligt stöd inte uppfylls enligt beskrivningen ovan. Det är därför inte nödvändigt att utreda om arrangemanget är marknadsanpassat.

De villkor som kommunallagen ställer för att bevilja borgen

Enligt 129 § i kommunallagen får lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter och kommunen får inte bevilja



lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Fortsättningsvis ska kommunens intressen tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter.

Den borgenslimit som föreslås att ska beviljas, riskerar inte Vanda stads förmåga att ansvara för de uppgifter som föreskrivs för den i lagen. Enskild borgen möjliggör byggande av lokaler som behövs för stadens serviceproduktion till hyfsat pris. I borgen ingår inte heller någon sådan betydande ekonomisk risk som avses i kommunallagen, eftersom den hyra som staden betalar garanterar bolagets betalningsförmåga att sköta sina lån. Stadens fördelar tryggas genom de villkor som presenteras nedan.

Som motsäkerhet för de proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy kräver staden inteckningar i fastighet/anläggning för de fastigheter som VTK Kiinteistöt Oy äger eller besitter med stöd av hyresavtal. Inteckningarna ska ha högsta företräde efter eventuella markarrendeavtal och andra inteckningar som ställts som säkerhet till staden.

Av bolaget förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge.) Lånebeloppet som omfattas av borgenslimiten begränsas till högst 280 miljoner euro, och lånen får ha en giltighetstid på högst 30 år. Som motsäkerhet förutsätter man av VTK Kiinteistöt Oy fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring under hela borgensansvarstiden för den fastighetsegendom som ska överlåtas.

I enlighet med 14 § i kommunallagen beslutar fullmäktige om ingående av borgensförbindelse eller ställande av annan säkerhet för annans skuld.

Stadsstyrelsen 22.9.2025 § 10

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) VTK Kiinteistöt Oy beviljas fullständiga proprieborgen på 100 % för de lån som bolaget tar upp för investeringar enligt Vanda stads ekonomiplan för åren 2025–2028 samt för investeringar som staden senare under åren 2025–2029 ger bolaget i uppdrag att genomföra. Den sammanlagda maximala lånesumman för de lån som ska garanteras är 280 000 000 euro, och varje enskilt lån får ha en återbetalningstid på högst 30 år. Borgen för ett enskilt lån täcker, utöver det obetalda lånekapitalet, även tilläggskostnaderna i enlighet med lånevillkoren.
- b) som motsäkerhet för de proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy kräver staden inteckningar i fastigheter eller anläggningar som VTK Kiinteistöt Oy äger eller besitter med stöd av hyresavtal. Inteckningarna ska ha högsta företräde efter eventuella markarrendeavtal och andra inteckningar som ställts som säkerhet till staden. Säkerheter för enskilda borgen fastställs i samband med den borgensförbindelse som ska undertecknas.
- c) staden förbehåller sig rätten att senare uppbära en årlig borgensprovision för borgen enligt punkt a), vilken beräknas utifrån det kapital som återstår av lånet som borgensansvaret omfattar.
- d) det av VTK Kiinteistöt Oy förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge).
- e) VTK Kiinteistöt Oy ska försäkra och ha giltiga fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.
- f) stadsdirektören berättigas att besluta om de närmare lånevillkoren för enskilda lån enligt punkterna a) –e) som ska garanteras, om de närmare borgensvillkoren för enskilda borgensåtaganden samt att utfärda de enskilda borgensförbindelserna.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.10.2025**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) VTK Kiinteistöt Oy beviljas fullständiga proprieborgen på 100 % för de lån som bolaget tar upp för investeringar enligt Vanda stads ekonomiplan för åren 2025–2028 samt för investeringar som staden senare under åren 2025–2029 ger bolaget i uppdrag att genomföra. Den sammanlagda maximala lånesumman för de lån som ska garanteras är 280 000 000 euro, och varje enskilt lån får ha en återbetalningstid på högst 30 år. Borgen för ett enskilt lån täcker, utöver det obetalda lånekapitalet, även tilläggskostnaderna i enlighet med lånevillkoren.
- b) som motsäkerhet för de proprieborgen som beviljas VTK Kiinteistöt Oy kräver staden inteckningar i fastigheter eller anläggningar som VTK Kiinteistöt Oy äger eller besitter med stöd av hyresavtal. Inteckningarna ska ha högsta företräde efter eventuella markarrendeavtal och andra inteckningar som ställts som säkerhet till staden. Säkerheter för enskilda borgen fastställs i samband med den borgensförbindelse som ska undertecknas.
- c) staden förbehåller sig rätten att senare uppbära en årlig borgensprovision för borgen enligt punkt a), vilken beräknas utifrån det kapital som återstår av lånet som borgensansvaret omfattar.
- d) det av VTK Kiinteistöt Oy förutsätts ett avtal om pantsättningsförbud (negative pledge).
- e) VTK Kiinteistöt Oy ska försäkra och ha giltiga fullvärdeförsäkringar med avbrottsförsäkring för den pantsatta egendomen under hela borgensansvarstiden.
- f) stadsdirektören berättigas att besluta om de närmare lånevillkoren för enskilda lån enligt punkterna a) –e) som ska garanteras, om de närmare borgensvillkoren för enskilda borgensåtaganden samt att utfärda de enskilda borgensförbindelserna.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Pirjo van Nues, finansieringsdirektör,
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))