



Umsögn

Efni: Beiðni Félagsbústaða um ábyrgð borgarsjóðs á lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga
Viðtakandi: Borgarráð
Sendandi: Fjármálastjóri

Í erindi Félagsbústaða til borgarráðs, dags. 4. mars 2019, er þess farið á leit að Reykjavíkurborg heimili Félagsbústöðum hf. lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga ohf. með veði í útsvarstekjum borgarsjóðs. Með vísan til verklagsreglu FMS-VRL-034 um ábyrgðarskuldbindingar ber fjármálaskrifstofu að veita borgarráði umsögn berist borgarráði beiðni stofnunar eða fyrirtækis í eigu Reykjavíkurborgar um að borgarsjóður gangist í ábyrgð vegna lántöku.

Umsögn þessi er með þeim fyrirvara að skilmálar verði efnislega eins og þau vinnugögn sem umsögnin byggir á.

1. Heimild til að gangast í ábyrgð

Í 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 sem tóku gildi 1. janúar 2012 eru almenn ákvæði um heimildir sveitarstjórna til að gangast í ábyrgðir. Sveitarstjórnnum er heimilt annars vegar að veita einfalda ábyrgð til tryggingar á lánum stofnana og fyrirtækja sem sveitarfélagið á að öllu leyti, enda sinni þær verkefnum sem teljast til lögákveðinna verkefna sveitarfélaga og hins vegar einfalda ábyrgð til tryggingar lánum stofnana og fyrirtækja sem það á og rekur í samvinnu við önnur sveitarfélög eða aðra opinbera aðila. Í síðari tilvikinu eru sett fram þrenns konar skilyrði:

- (1) að lögaðili sé að fullu í eigu opinberra aðila,
- (2) að trygging sé bundin lántöku vegna lögákveðins verkefnis sveitarfélaga, og
- (3) að allir eigendur ábyrgist lán í samræmi við eignarhlut sinn.

Reykjavíkurborg á allt hlutfé í Félagsbústöðum og annast félagið fyrir Reykjavíkurborg rekstur félagslegra leiguíbúða samkvæmt V. kafla laga nr. 97/1993, sbr. ákvæði laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Með vísan til framangreinds er ljóst að Félagsbústaðir uppfylla bæði skilyrði 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 og er Reykjavíkurborg því heimilt að gangast í einfalda ábyrgð fyrir félagið.

Þá segir í 2. mgr. 68. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 að sveitarfélög geti veitt Lánasjóði sveitarfélaga ohf. veð í tekjum sínum vegna lána sem sveitarfélagið tekur hjá sjóðnum og vegna ábyrgða sem sveitarfélagið veitir sjóðnum samkvæmt 1. og 2. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. Með vísan til þess er Reykjavíkurborg heimilt að veita Lánasjóði sveitarfélaga ohf. veð í tekjum sínum vegna einfaldrar ábyrgðar sem veitt er á grundvelli 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011.

Þá þarf áður en sveitarfélag ákveður að gangast í ábyrgðir að láta fara fram sérstakt mat á áhrifum hennar á fjárhag sveitarfélagsins ef þær skuldbindingar sem um ræðir nema hærri fjárhæð en 20% af skatttekjum sveitarfélagsins á yfirstandandi reikningsári. Á þetta einnig við um þær ákvarðanir



fyrirtækja og stofnana sveitarfélagsins sem leiða til þess að ábyrgðarskuldbindingar sveitarfélagsins hækka um sem nemur hærri fjárhæð en 20% af skatttekjum viðkomandi ár, sbr. 1. mgr. 66. gr. laga nr. 138/2011. Með vísan til umfjöllunar í II. kafla er ljóst að skuldbindingin nemur ekki 20% af skatttekjum Reykjavíkurborgar ársins 2018 og því þarf ekki að fara fram sérstakt mat.

2. Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingar, lána kjör og gjaldfellingarákvæði

2.1. Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingar og greiðsluskylda

Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingarinnar er 3.000 mkr og er sú fjárhæð bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu febrúar mánaðar 2019 sem er 462,9 stig, að viðbættum vöxtum og uppgreiðslugjaldi.

Greiðsluskylda Reykjavíkurborgar verður virk þegar lántaki hefur vanefnt greiðslur og lánveitandi sannar að engar efndir verði fengnar úr hendi lántaka vegna ógjaldfærni hans. Við þær aðstæður ber lánveitanda að tilkynna Reykjavíkurborg um vanskil og veita 14 daga frest til að koma láninu í skil. Komi Reykjavíkurborg láninu ekki í skil innan þess frests getur lánveitandinn gengið að tekjum Reykjavíkurborgar án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar en að uppfylltum þeim kröfum sem koma fram í reglugerð um tryggingar Lánasjóðs sveitarfélaga í tekjum sveitarfélags nr. 835/2012.¹

2.2. Upplýsingar um lána kjör

Þar sem lánasamningur liggur ekki fyrir er ekki hægt að greina nákvæmar fjárhæðir en gera má ráð fyrir að lánasamningurinn muni hljóða upp á 3.000 m.kr. (höfuðstólsfjárhæð) auk vaxta og kostanaðar samkvæmt ákvæðum samningsins. Verði mismunur á útborgunarfjárhæð og höfuðstólsfjárhæð er sá mismunur tilkominn vegna mismunar á ávöxtunarkröfu skuldabréfaútboðs sem Lánasjóðurinn hefur gefið út í skuldabréfaflokknum LSS151155 og nafnvaxta lánasamningsins.

Lánið er verðtryggt og með jöfnum afborgunum. Lánið endurgreiðist með 71 afborgun á sex mánaða fresti, í fyrsta sinn 5. nóvember 2020 og í síðasta sinn þann 5. nóvember 2055. Samkvæmt lánasamningnum er lánið veitt til ársins 2055 og ber 2,50% fasta vexti. Miðað við síðasta útboð LSS má gera ráð fyrir að virkir vextir lánsins verði 2,45%. Vextir greiðast fyrst 5. maí 2019 og á sex mánaðafresti eftir það þar til höfuðstóll lánsins er að fullu greiddur.

Kjör lánsins eru að mati fjármálaskrifstofu vel ásættanleg fyrir Félagsbústaði hf og verður að teljast afar ólíklegt að félagið geti sjálft aflað sér sambærilegra eða betri lánskjara með öðru móti. Síðast þegar félagið gaf út skuldabréf, þann 17. apríl 2018, voru kjörin 2,80% eða 0,35% hærri en ofangreind lánskjör. Þá ber einnig að nefna að síðustu 2 skuldabréfaútboð félagsins hafa ekki borið neinn árangur og engin lán tekin í þeim.

¹ Í 4. gr. reglugerðar nr. 835/2012 segir: Komi til þess að sveitarfélag lendi í vanskilum við lánasjóðinn með lán sem falla undir 1. tölul. 2. gr. eða sveitarfélag sé krafði um greiðslu vegna ábyrgðar sem það hefur veitt lánasjóðnum vegna lántöku stofnunar, félags eða byggðasamlags, sbr. 2., 3. eða 4. tölul. 2. gr. og greiðsluskylda hefur ekki verið sinnt, sendir lánasjóðurinn um það tilkynningu, fyrst til sveitarstjóra og því næst til sveitarstjórnar með upplýsingum um þær fjárhæðir sem í vanskilum eru. Slík tilkynning er send til sveitarstjóra 30 dögum eftir gjalddaga og svo til sveitarstjórnar 45 dögum eftir gjalddaga. Lánasjóðurinn getur sent innanríkisráðuneytinu tilkynningu með upplýsingum um þær fjárhæðir sem í vanskilum eru, 60 dögum eftir gjalddaga. Afrit af tilkynningu til innanríkisráðuneytisins skal senda til sveitarstjórnar.



2.3. Upplýsingar um gjaldfellingarákvæði

Lánveitanda er heimilt að segja láninu öllu upp einhliða, fyrirvaralaust og án aðvörunar ef:

- Vanskil afborgana eða vaxta hafa varað í 60 daga eða lengur.
- Upplýsingar lántaka sem snerta efni lánasamningsins eða atriði honum tengd reynast hafa verið rangar eða villandi þegar þær voru gefnar lánveitanda, þannig að hann hefði ekki, að mati lánveitanda, samþykkt lánveitingu með þeim kjörum sem samningurinn felur í sér ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir.
- Lántaki ákveður að breyta rekstrarformi sínu, lántaki hættir starfsemi eða takmarkar hana verulega eða ef lántaki selur eignir sínar eða verulegan hluta þeirra þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánsamningsins minnar verulega að mati lánveitanda.
- Fjárhagsstaða lántaka breytist verulega, þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánsamningsins meinar verulega að mati lánveitanda.
- Aðrar skuldbindingar lántaka samkvæmt samningi sem leggur greiðsluskyldu á lántaka lenda í vanskilum og samningur er gjaldfelldur eða honum sagt upp vegna þess, eða vegna vanefnda á örðum skuldbindingum slíks samnings og samningi hafi verið rift eða hann gjaldfelldur vegna þess.
- Gert er fjárnám hjá lántaka, beðist er nauðungarsölu á eignum hans, hann leiti nauðasamninga, heimildar til greiðslustöðvunar eða eftirgjöf skulda. Sama gildir ef ósk kemur fram um gjaldþrotaskipti eða annarskonar slita á lántaka.
- Lántaki verður sannarlega uppvís að því að brjóta gegn lögum og reglum í starfsemi sinni.
- Lántaki brýtur gegn sérstökum skuldbindingum samkvæmt lánasamningnum eða ef lántaki vanrækir að uppfylla einhverjar af örðum skuldbindingum samkvæmt lánasamningnum og sú vanræksla varir í meira en 30 daga eftir að lánveitandi hefur áminnt lántaka um að framfylgja skylduna. Sama gildir ef sérstakar yfirlýsingar lántaka samkvæmt samningnum reynast rangar.
- Lántaki innir ekki af hendi greiðslur á gjalddaga samkvæmt einhverjum samningi sem leggja á hann greiðsluskyldu og slík vanskil nema a.m.k. 10% tekna lántaka á síðastliðnu almanaksári og/eða lánveitanda er heimilt að gjaldfella lán til lántaka þar sem fjárhæð viðkomandi láns er að fjárhæð sem nemur a.m.k. 10% tekna lántaka á síðastliðnu almanaksári.
- Ársreikningur eða árshlutareikningur lántaka eru með áritun um fyrirvara um rekstrarhæfi af löggiltum endurskoðanda.

2.4. Aðrir áhættuþættir

Þann 2. júní 2016 samþykkti Alþingi lög um almennar íbúðir nr. 52/2016. Markmið laganna er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, undir tilteknum tekjumörkum, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að leiga sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda. Í því skyni er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingu almennra íbúða. Ákvæði I.



til bráðabirgða kemur í veg fyrir að hægt sé að fá stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum og jafnframt hljóta lán frá Íbúðalánasjóði á niðurgreiddum kjörum. Félagsbústöðum stendur því ekki til boða að taka svokölluð niðurgreidd lán frá Íbúðalánasjóði á 3,5% verðtryggðum vöxtum sé ætlun félagsins að sækja um stofnframlög. Þetta þýðir að þegar Félagsbústaðir fá stofnframlög getur félagið ekki tekið lán hjá Íbúðalánasjóði vegna sama verkefnis og verður að afla lánsfjármagns eftir öðrum leiðum. Í erindi Félagsbústaða kemur fram að samhliða þessari lántöku áformar félagið að gefa út skuldabréf í eigin nafni sem verða skráð í Kauphöll Íslands án ábyrgða eða veða í öðru en eignum félagsins.

Í erindi Félagsbústaða kemur fram að fyrirhugaðri lántöku er að hluta ætlað að endurfjármagna óhagstæð eldri lán Félagsbústaða sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði og þjónustuíbúðum fyrir aldraða. Ljóst er að þessi lántaka rúmast innan lántökuáætlunar Félagsbústaða en hún nemur 6.500 mkr fyrir árið 2019.

Að lokum vill fjármálaskrifstofa vekja athygli á að, m.a. með vísan til 30. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, er aðgengi Reykjavíkurborgar, og þar með B-hluta fyrirtækja hennar, að lánum frá Lánasjóði sveitarfélaga takmarkað vegna lagaákvæða um áhættu vegna einstakra lántaka. Í ljósi þess er æskilegt út frá áhættusjónarmiðum að Reykjavíkurborg setji sér stefnu um lágmarksaðgengi A-hluta að lánsfjármagni hjá Lánasjóði sveitarfélaga. Í dag er það aðgengi um 8.800 mkr. og myndi lækka niður í 5.800 mkr. við fyrirhugaða lántöku.

3. Niðurlag

Með vísan til alls framangreinds er Reykjavíkurborg heimilt, á grundvelli 69. gr. sveitarstjórnarlaga, að gangast í einfalda ábyrgð til tryggingar á því láni sem Félagsbústaðir hf. hyggjast taka hjá Lánasjóði sveitarfélaga ohf. og jafnframt að veita veð í tekjum sínum til tryggingar ábyrgðarinnar, samkvæmt 2. mgr. 68. gr. sömu laga.

Í síðasta útboð LSS var ávöxtunarkrafan 2,45% en kjör einstakra lána ráðast af skuldabréfaútboðum sem þau tengjast. Lánið verður nýtt til að endurfjármagna eldri lán á mun óhagstæðari kjörum.

Að virtu öllu ofanrituðu mælir fjármálaskrifstofa með að borgarstjórn veiti félaginu veð í skatttekjum borgarinnar vegna lántökunnar en bendir jafnframt á umfjöllun um aðra áhættuþætti í kafla II.VI.

Birgir Björn Sigurjónsson,
fjármálastjóri