

Borgarráð
Ráðhúsi Reykjavíkur
150 Reykjavík

Reykjavík 10. október 2018

Varðar veitingu veðheimildar í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar vegna lántöku Félagsbústaða hf hjá Lánasjóði Sveitarfélaga

Félagsbústaðir (FB) eru hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar. Tilgangur félagsins er eignarhald og rekstur á félagslegum leiguíbúðum í Reykjavík og skal félagið hafa að leiðarljósi þær skyldur sem á sveitarfélagi hvíla samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Í samþykktum Félagsbústaða hf. er jafnframt kveðið á um að markmið félagsins sé að starfa í þágu almannaheilla og skal öllum hagnaði félagsins einungis ráðstafað í þeim tilgangi.

Fyrir liggur vilji Lánasjóðs sveitarfélaga (LS) til að lána FB 988,0 milljónir kr. (útgreiðslufjárhæð) til 37 ára með einfaldri ábyrgð borgarsjóðs sbr. 1. mgr. 69. greinar sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011. og veitir borgarsjóður lánasjóðnum veð í tekjum sínum til tryggingar þeirri ábyrgð, sbr. heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga.

Hér með er óskað eftir því að borgarstjórn veiti Lánasjóði sveitarfélaga veð í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar til tryggingar á ábyrgð á framangreindri lántöku í samræmi við meðfylgandi drög að bókun, sem jafnframt skilgreinir kjör lánsins.

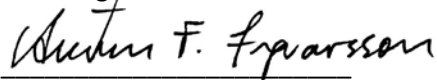
Eiginleiki	Gildi	Eining
Lánaflokkur	LSS55	
Áætluð dagsetning lántöku	10. 11. 2018	
Lánsfjárhæð	1.000	milljónir IKR
Nafnvextir	2,5%	-
Áætluð ávöxtunarkrafa	2,60%	-
Áætluð útgreidd upphæð	988,0	milljónir IKR
Tegund afborgunar	Jafnar afborganir	
Fyrsta vaxtagreiðsla	5.5.2019	
Fyrsta afborgun	5.11.2020	
Síðasta afborgun	5.11.2055	
Réttur til uppgreiðslu	5.5.2036 og 5.5.2046	

Auk þess sem að framan greinir er bent á skilmála lánasamningsins sem varða mismun á ávöxtunarkröfu og nafnvöxtum og taka þarf tillit til við uppgreiðslu og gjaldfellingu samningsins. Greint er frá þeim í greinum 3.2 og 3.3 í lánsamningi. Nánar er fjallað um ábyrgð og gjaldfellingarheimildir í köflum 5 og 9 í lánsamningi.

Lánið verður nýtt til þess að fjármagna kaup Félagsbústaða á árinu 2018 og 2019 á eignum sem nýttar eru í félagslegum tilgangi og/eða til að fjármagna kaup á almennum félagslegum íbúðum.

Samhliða áformar félagið að gefa út skuldabréf í eigin nafni sem skráð verða í Kauphöll Íslands án ábyrgða eða veða í öðru en í eignum félagsins. Nánar er fjallað um tilgang og áhrif lántökunnar á rekstur og efnahag FB í meðfylgjandi greinargerð.

Virðingarfyllt,
f.h. Félagsbústaða hf.

A handwritten signature in black ink, reading "Auðun F. Ingvarsson". The signature is written in a cursive, flowing style. Below the signature is a horizontal line.

Auðun Freyr Ingvarsson,
framkvæmdastjóri.



Umsögn

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

Í erindi Félagsbústaða til borgarráðs, dags. 10. október 2018, 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, lánakjör og gjaldfellingarákvæði

2.1. Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingar og greiðsluskylða

Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingarinnar er 1.000 mkr og er sú fjárhæð bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu nóvember mánaðar 2018 sem er 456,8 stig, að viðbættum vöxtum og uppgreiðslugjaldi.

Greiðsluskylða 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 lánakjör

Samkvæmt lánasamningnum lofar lánveitandinn, Lánasjóður sveitarfélaga, að greiða lántaka, Félagsbústöðum hf, 988 m.kr. (útborgunarfjárhæð) en lántaki að greiða lánveitanda 1.000 m.kr. (höfuðstólsfjárhæð) auk vaxta og kostanaðar samkvæmt ákvæðum samningsins. Mismunur útborgunarfjárhæðar og höfuðstólsfjárhæðar er 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. Þess ber þó að geta með vísan til þess sem komið hefur fram hér að framan að virkir vextir samkvæmt samningnum eru 2,60%. 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 ásætlanleg 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 0,20% 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 kafið um greiðslu vegna ábyrgðar sem það hefur veitt lánasjóðnum vegna lántöku stofnunar, félags eða byggðasamlags, sbr. 2., 3. eða 4. tölul. 2. gr. og greiðsluskyldu 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 lánssamningsins minnar verulega að mati lánveitanda.
- Fjárhagsstaða lántaka breytist verulega, þannig að geta hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum lánssamningsins 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 gjaldgella 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. Félagsbústaðum 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 fjármagna fyrirbyggjandi fjárfestingar á árunum 2018 og 2019 sem sækja á um stofnframlag vegna. Ljóst er að þessar fjárfestingar rúmast innan fjölgunaráætlunar félagsins um 500 íbúðir á árunum 2018-2022 og því í samræmi við samþykkt áform borgarstjórnar.

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.

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.

Lánið er veitt með ávöxtunarkröfunni 2,60% sem verða að teljast vel ásættanleg, sérstaklega í ljósi þess að gert er ráð fyrir að lánið verði nýtt til að fjármagna fjárfestingar sem hljóta alls 34% stofnframlög frá ríki og Reykjavíkurborg.

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

Bókun stjórnar Félagsbústaða hf. á stjórnarfundinum 3. október 2018 varðandi lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga.

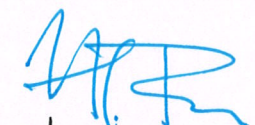
Stjórn Félagsbústaða leitar hér með eftir ábyrgð Reykjavíkurborgar í formi veðs í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar á áformaðri lántöku. Félagið hyggst taka hjá Lánasjóði Sveitarfélaga til að fjármagna kaup á félagslegu húsnæði og til uppgreiðslu óhagstæðra lána Félagsbústaða sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði og þjónustuíbúðum fyrir aldraða. Hvort tveggja fellur undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Jafnframt er framkvæmdastjóra félagsins Auðuni Frey Ingvarssyni kt. 311072-3079, veitt fullt og ótakmarkað umboð til þess f.h. Félagsbústaða hf. að undirrita lánssamning við Lánasjóð sveitarfélaga sbr. framangreint, sem og til þess að móttaka, undirrita og gefa út, og afhenda hvers kyns skjöl, fyrirsmáli og tilkynningar, sem tengjast lántöku þessari, með fyrir vara um samþykki Reykjavíkurborgar sem veðsala samkvæmt 2. mgr. 68. gr. laga nr. 138/2011, sbr. 1. mgr. 69. gr. sömu laga.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu láns þessa, ásamt vöxtum, verðbótum og kostnaði standa einfaldar óskiptar ábyrgðir allra eigenda sem er Reykjavíkurborg sbr. heimild í 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 og setja þau til tryggingar tekjur sínar sbr. 2. mgr. 68. gr. sömu laga.

Upphæð og kjör lánsins eru eftirfarandi:

Eiginleiki	Gildi
Lánaflokkur	LLS151155
Dagsetning lántöku	okt-nóv 2018
Lánsfjárhæð	<= 1.500 milljónir ISK
Nafnvextir	2,50%
Ávöxtunarkrafa	<= 2,7%
Útgreidd upphæð	> 97% af lánsfjárhæð
Tegund afborgunar	Jafnar afborganir
Fyrsta vaxtagreiðsla	5.5.2019
Fyrsta afborgun	5.11.2020
Síðasta afborgun	5.11.2055
Réttur til uppgreiðslu	5.11.2035 og 5.11.2045


Hlíta Björk Vilmiðsdóttir
Kannþingjaálfarinn