

Reykjavík 4. mars 2019

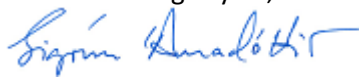
Reykjavíkurborg / borgarráð
b.t. skrifstofu borgarstjórnar
Ráðhúsinu Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Erindi: Ósk um veð Reykjavíkurborgar vegna lántöku Félagsbústaða

Á fundi stjórnar Félagsbústaða sem haldinn var 28. febrúar sl. var samþykkt að leita eftir láni að fjárhæð þremur milljörðum króna hjá Lánasjóði sveitarfélaga.

Stjórn Félagsbústaða óskar hér með eftir ábyrgð Reykjavíkurborgar vegna áformaðrar lántöku. Félagið hefur í hyggju að greiða upp óhagstæð lán Félagsbústaða sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði og þjónustuíbúðum fyrir aldraða. Fellur það undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Virðingarfyllst,



Sigrún Árnadóttir
framkvæmdastjóri

Afrit: Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri
Birgir Björn Sigurjónsson, fjármálastjóri

Meðfylgjandi er fundargerð stjórnarfundar 28.02.2019

Fundargerð

Stjórnarfundur Félagsbústaða nr. 14/2019 haldinn fimmtudaginn 28. febrúar 2019 kl. 15:00 í fundarsal FB að Hallveigarstíg 1.

Fundarmenn: Haraldur Flosi Tryggvason, Laufey Ólafsdóttir, Heiða Björg Hilmisdóttir. Einnig Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri sem ritaði fundargerð.

Þetta gerðist:

1. **Fundargerð 13/2018** lögð fram, samþykkt og undirrituð.
2. **Ársuppgjör 2018.** Gestir á fundinum undir þessum dagskrárlið voru Sturla Jónsson endurskoðandi og Kristín Guðmundsdóttir fjármálastjóri, ásamt Lárusi Finnbogasyni og Sigrúnu Guðmundsdóttur frá endurskoðunarnefnd. Fyrir fundinum lágu drög að ársreikningi fyrir árið 2018, endurskoðunarskýrsla endurskoðenda, umsögn endurskoðunarnefndar og skýrsla framkvæmda- og fjármálastjóra.

Stjórn samþykkti ársreikning ársins 2018 og var hann undirritaður. Í samræmi við ábendingar í endurskoðunarskýrslu og umsögn endurskoðunarnefndar felur stjórn framkvæmdastjóra að gera eiganda grein fyrir rekstrarhæfi og fjárförf félagsins. Þá felur stjórn framkvæmdastjóra að vinna úr öðrum ábendingum sem fram koma í endurskoðunarskýrslu.

3. **Skuldabréfaútböð.** Andri Guðmundsson framkvæmdastjóri Fossa var gestur undir hluta þessa liðar.

Lagðir voru fram undirritaðir samningar við Fossa markaði hf., um umsjón, undirbúning og framkvæmd við útgáfu og sölu skuldabréfa sem áætlað er að gefa út, við Circular Solutions ehf. vegna umsjónar með gerð ramma fyrir félagsleg skuldabréf, við Sustainalytics B.V. vegna mats á ramma fyrir félagsleg skuldabréf Félagsbústaða.

Fyrir fundinum lá rammi fyrir félagsleg skuldabréf „Reykjavík Social Housing - Social Bond Framework“ ásamt tillögu vegna fyrirhugaðrar félagslegrar skuldabréfaútgáfu.

Andri Guðmundsson framkvæmdastjóri Fossa fór yfir ýmsa þætti sem snúa að framkvæmd skuldabréfaútgáfunnar.

Eftirfarandi bókun var lögð fram og staðfest af stjórninni:

Þann 7. desember 2017 samþykkti stjórn Félagsbústaða að útgáfuáætlun næmi allt að 7,5 milljörðum króna á tímabilinu frá 2017 til ársloka 2018. Var samþykkt að að fjármagna útgáfuna á tímabilinu með útgáfu skuldabréfa. Á sama fundi var fimm ára fjárhagsáætlun félagsins fyrir árin 2017-2022 samþykkt. Þann 5.12.2017 staðfesti borgarstjórn fjárhagsáætlun félagsins fyrir árin 2017-2022. Á fundinum 7. desember 2017 samþykkti stjórn félagsins jafnframt að stofna til útgáfuramma skuldabréfa með það fyrir augum að auka þátt skuldabréfaútgáfu í fjármögnun félagsins, hefja reglulega skuldabréfaútgáfu og skapa heildarumgjörð um skuldabréfaumgjörð

félagsins á næstu árum. Var samþykkt að útgáfurammi félagsins geti rúmað skuldabréf fyrir allt að 50 milljarða króna. Á fundinum var einnig samþykkt að stofnaðir væru tveir nýir skuldabréfaflokkar, FB100366 og FB100366u, allt í samræmi við fyrirbyggjandi bókanir stjórnar félagsins. Á tímabilinu frá 7. desember 2107 og fram til 28. febrúar 2019 gaf félagið út skuldabréf fyrir um 2.150 m.kr. í samræmi við útgáfuramma félagsins. Er um að ræða 1.900 m.kr. í skuldabréfaflokk FB100366 og 250 m.kr. í skuldabréfaflokki FB100366u. Hafa skuldabréfin verið tekin til viðskipta í kauphöll.

Á fundi stjórnar í dag, þann 28. febrúar 2019, samþykkir stjórn félagsins ramma vegna útgáfu félagslegra skuldabréfa (e. Social Housing Framework), sem byggir á viðmiðum International Capital Market Association (ICMA). Samhliða hefur félagið fengið ráðgjafarfyrirtækið Sustainalytics til að gera úttekt á rammanum. Í mati Sustainalytics kemur fram að félagslegur rammi Félagsbústaða sé trúverðugur, hafi áhrif og samræmist fjórum stoðum félagslegra skuldabréfa (ICMA Social Bond Principles 2018). Félagslegi ramminn og álit Sustainalytics eru fylgiskjöl með bókun þessari.

Í dag, 28. febrúar 2019, samþykktir stjórn Félagsbústaða jafnframt að útgáfuáætlun fyrir tímabilið 1. mars 2019 til ársloka 2019 nemi allt að 6,5 milljörðum króna á tímabilinu.

Samþykkir stjórn félagsins að fjármagna félagið á því tímabili með útgáfu skuldabréfa með áherslu á að gefin verði út félagsleg skuldabréf (e. Social Bonds), þ.e. skuldabréf sem gefin eru í þeim tilgangi að fjármagna félagsleg verkefni hjá Félagsbústöðum í samræmi við ramma Félagsbústaða um félagsleg skuldabréf/verkefni. Skuldabréfin skulu tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eigi síðar en sex mánuðum eftir fyrstu sölu.

Samhliða veitir stjórn Félagsbústaða framkvæmdastjóra félagsins heimild og umboð til að ganga frá skilmálum skuldabréfa og veðsetningar, standa fyrir sölu skuldabréfa, taka tilboðum fjárfesta og samþykkja lánakjör, svo og að undirrita öll skjöl vegna útgáfu á því tímabili sem útgáfuáætlunin nær til, þar á meðal grunnlýsingu, skjöl vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, endanlega skilmála og skjöl vegna skuldabréfaútgáfu og veðsetningar. Þá samþykkir stjórn Félagsbústaða að stofnaðir verði nýir skuldabréfaflokkar sem áformað er að hafi eftirfarandi meginþekki:

Skuldabréfaflokkur [Social Bond]

Tegund bréfs: Verðtryggt jafngreiðslubréf.

Veðtrygging: Veðpottur á forræði útgefanda, hægt að skipta út eignum í veðandlagi, hægt að raða skuldabréfum og lánunum á veðið hlið við hlið,

Lánþekja: Fari ekki yfir 75%.

Lokagjalddagi: DDD.

Uppgreiðanlegt fyrir lokagjalddaga: Nei.

Gjalddagar vaxta og afborgana: Ársfjórðungslega.

Nafnvextir: 2,5%.

Dagaregla: 30E/360.

Verðtrygging: Vísitala neysluverðs.

Skráning: Óskað eftir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eigi síðar en 6 mánuðum eftir fyrstu sölu.

Viðskiptavakt: Nei, a.m.k. ekki til að byrja með.

Einingar: 1 kr.

Lágmarkskaup í útboði: 20.000.000 kr.

Raunvextir ráðast af ávöxtunarkröfu í útboði.

4. Umboð vegna fasteignaviðskipta

Stjórn samþykkti að veita framkvæmdastjóra og fjármálastjóra umboð til að eiga fasteignaviðskipti, taka fasteignir á leigu, leigja út fasteignir og framselja og taka við hverskonar þinglýstum réttindum og skyldum fyrir hönd félagsins.

5. Fasteignakaup: Efstaleiti og Trilluvogur

Fyrir fundinum lágu tillögur og greinargerðir vegna framsals kröfuréttinda og fasteignakaupa. Stjórn staðfestir samkomulag um framsal kröfuréttinda milli Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða dags. 17. desember um kröfu á hendur Skugga 4 ehf. og til greiðslu sömu upphæðar til Reykjavíkurborgar. Þá samþykkir stjórn annars vegar kaup á 15 íbúðum á svokölluðum Úrvarpsreit með vísan til samkomulags dags. 22. júní 2017 milli Reykjavíkurborgar og Skugga 4 og hins vegar kaup á 8 íbúðum við Trilluvog 1.

6. Stofnframlög: afgreiðsla umsóknar Félagsbústaða

Lagt var fram bréf með niðurstöðu úthlutunarnefndar stofnframlaga vegna fyrri umsóknar Félagsbústaða um stofnframlög frá Íbúðalánasjóði fyrir árið 2019. Sótt var um stofnframlög að fjárhæð 863 mkr. vegna kaupa á 110 íbúðum. Úthlutunarnefnd samþykkti tæplega 53 mkr. stofnframlög til kaupa á 7 íbúðum. Fram kemur í rökstuðningi að umsókn Félagsbústaða uppfylli í öllum meginatriðum skilyrði laga og reglugerða til að hljóta samþykki.

Stjórn Félagsbústaða felur framkvæmdastjóra að vekja athygli eiganda á niðurstöðum úthlutunarnefndar stofnframlaga Íbúðalánasjóðs vegna umsóknar Félagsbústaða í október 2018, en einungis fengust stofnframlög vegna 7 íbúða af 110 íbúðum sem sótt var um. Þessi niðurstaða raskar áætlunum um fjölgun íbúða á árinu 2019.

7. Innri endurskoðun: breyting á endurskoðunaráætlun

Lagt var fram bréf frá innri endurskoðanda um breytingar á endurskoðunaráætlun 2018-2019. Breytingin er lög til í samráði við stjórnendur Félagsbústaða.

Stjórn staðfestir breytingar á endurskoðunaráætlun innri endurskoðunar fyrir 2018-2019.

8. Skýrsla framkvæmdastjóra

Lögð var fram skýrsla framkvæmdastjóra sem fjallaði einkum um fasteignakaup síðasta árs og áætluð kaup þessa árs.

Lagt fram til kynningar.

9. Mannauðsstefna / eineltis- og áreitnisstefna: drög

Farið var yfir drög að mannauðsstefnu, og eineltis- og áreitnisstefnu.

Stjórn samþykkti mannauðsstefnu og eineltis- og áreitnistefnu fyrir Félagsbústaði.

10. Siðareglur: drög

Farið var yfir drög að siðareglum.

Stjórn samþykkti siðareglur fyrir Félagsbústaði.

11. Uppbygging upplýsingatækniuverfis FB: Skýrsla

Lögð var fram til kynningar niðurstöður úttektar á upplýsingatækniuverfi Félagsbústaða.

Stjórnin samþykkti að áfram yrði unnið að því að byggja upp og efla upplýsingatæknimál og að áætlanir þar um verði kynntar stjórninni.

12. Lánamál:

Formaður og framkvæmdastjóri fóru yfir lánamál og var stjórnin sammála um að leita eftir hagstæðum lánum hjá Lánasjóði sveitarfélaga til uppgreiðslu óhagstæðra lána.

Stjórn Félagsbústaða leitar hér með eftir ábyrgð Reykjavíkurborgar í formi veðs í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar vegna áformaðrar lántöku. Félagið hefur í hyggju lán hjá Lánasjóði Sveitarfélaga til uppgreiðslu óhagstæðra lána Félagsbústaða sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði og þjónustuíbúðum fyrir aldraða. Fellur það undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Fleira ekki gert. Fundi slitið kl. 17.25.

Haraldur Flosi Haraldsson

Heiða Björg Hilmisdóttir

Laufey Ólafsdóttir

Sigrún Árnadóttir



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 fjármálfyrirtæki, 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