

Borgarráð

***Lántaka Félagsbústaða hf.***

Lagt er til að borgarráð samþykki að vísa eftirfarandi tillögu til borgarstjórnar:

“Borgarstjórn Reykjavíkurborgar samþykkir hér með að veita einfalda ábyrgð vegna lántöku Félagsbústaða hf hjá Lánasjóði sveitarfélaga að fjárhæð 500.000.000 kr. til 40 ára, í samræmi við samþykktu skilmála lánveitingarinnar sem liggja fyrir fundinum. Ábyrgð þessi er veitt sbr. heimild í 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, og veitir borgarstjórn lánasjóðnum veð í tekjum sínum til tryggingar þeirri ábyrgð, sbr. heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga. Ábyrgðin tekur til greiðslu láns þessa, ásamt vöxtum og verðbótum auk hvers kyns innheimtukostnaðar. Lánið er tekið til að fjármagna kaup á félagslegu húsnæði og til uppgreiðslu óhagstæðra lána Félagsbústaða hf. sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði, sem fellur undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Borgarstjórn Reykjavíkurborgar skuldbindur hér með sveitarfélagið sem eiganda Félagsbústaða hf. til að selja ekki eignarhlut sinn í Félagsbústöðum hf. til einkaaðila, í heild eða að hluta, fram til þess tíma að lán þetta er að fullu greitt.

Fari svo að Reykjavíkurborg selji eignarhlut í Félagsbústöðum hf. til annarra opinberra aðila, skuldbindur Reykjavíkurborg sig til þess að tryggja að samhliða yfirtaki nýr eigandi ábyrgð á láninu í hlutfalli við eignarhlut sinn í félaginu.

Jafnframt er Birgi Birni Sigurjónssyni, fjármálastjóra, kt. 200249-2169 veitt fullt og ótakmarkað umboð til þess að samþykkja f.h. Reykjavíkurborgar veitingu ofangreindrar ábyrgðar og veðsetningar og til þess að móttaka, undirrita og gefa út, og afhenda hvers kyns skjöl, fyrirmæli og tilkynningar, sem tengjast veitingu ábyrgðar þessarar.”

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Bréf framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf. dags. 8. mars 2016 varðandi veðheimild vegna lántöku Félagsbústaða

hf. hjá Lánasjóði sveitarfélaga.

Bókun stjórnar Félagsbústaða hf. á stjórnarfundum þann 4. mars 2016 varðandi lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga.

Bókun borgarstjórnar vegna lántöku Félagsbústaða (mars 2016).

Umsögn fjármálastjóra dags. 6. mars 2016 um beiðni Félagsbústaða um heimild til lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga með veði í útsvarstekjum borgarsjóðs.

Borgarráð Reykjavíkur,  
Ráðhúsi Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11, 150 Reykjavík  
Bt. Helga Björk Laxdal

Reykjavík, 8. mars 2016

**Varðandi veðheimild vegna lántöku Félagsbústaða hf. hjá Lánasjóði sveitarfélaga.**

Undirritaður, fyrir hönd Félagsbústaða hf, óskar hér með eftir að borgarstjórn samþykki að veita einfalda ábyrgð vegna lántöku félagsins hjá Lánasjóði sveitarfélaga að fjárhæð 500.000.000 kr til 40 ára með verðtryggingum 3,2% vöxtum gegn veði í útsvarstekjum Reykjavíkurborgar. Þetta verði gert með því að samþykkja meðfylgjandi bókun á fundi Borgarstjórnar.

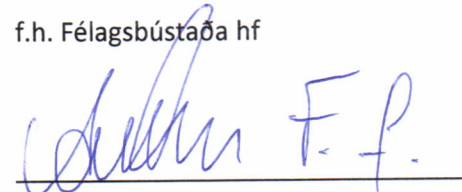
Lánið er tekið til að fjármagna kaup á félagslegu húsnæði og til uppgreiðslu óhagstæðari lána Félagsbústaða sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði. Hvoru tveggja fellur undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

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.

Sjá nánari upplýsingar um lántökuna í meðfylgjandi bókun stjórnar Félagsbústaða frá stjórnarfundi félagsins 4. mars 2016.

Virðingarfyllst,

f.h. Félagsbústaða hf



Auðun Freyr Ingvarsson  
Framkvæmdastjóri

Afrit:

Birgir Björn Sigurjónsson,  
fjármálastjóri Reykjavíkurborgar

**Nauðsynleg bókun á fundi Borgarstjórnar samkvæmt LS.**

***Ákvörðun sveitarstjórnar um að veita stofnun/félagi sem er að öllu leyti í eigu sveitarfélagsins einfalda ábyrgð vegna lántöku þess hjá Lánasjóði sveitarfélaga og hún tryggð með tekjum sveitarfélagsins:***

Borgarstjórn Reykjavíkurborgar samþykkir hér með að veita einfalda ábyrgð vegna lántöku Félagsbústaða hf. hjá Lánasjóði sveitarfélaga að fjárhæð 500.000.000 kr. til 40 ára, í samræmi við samþykka skilmála lánveitingarinnar sem liggja fyrir fundinum. Ábyrgð þessi er veitt sbr. heimild í 1. mgr. 69. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, og veitir sveitarstjórnin lánasjóðnum veð í tekjum sínum til tryggingar þeirri ábyrgð, sbr. heimild í 2. mgr. 68. gr. sömu laga. Ábyrgðin tekur til greiðslu láns þessa, ásamt vöxtum og verðbótum auk hvers kyns innheimtukostnaðar. Lánið er tekið til fjármagna kaup á félagslegu húsnæði og til uppgreiðslu óhagstæðra lána Félagsbústaða hf. sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði, sem fellur undir lánshæf verkefni, sbr. 3. gr. laga um stofnun opinbers hlutafélags um Lánasjóð sveitarfélaga nr. 150/2006.

Borgarstjórn Reykjavíkurborgar skuldbindur hér með sveitarfélagið sem eiganda Félagsbústaða hf. til að selja ekki eignarhlut sinn í Félagsbústöðum hf. til einkaaðila, í heild eða að hluta, fram til þess tíma að lán þetta er að fullu greitt.

Fari svo að Reykjavíkurborg selji eignarhlut í Félagsbústöðum hf. til annarra opinberra aðila, skuldbindur Reykjavíkurborg sig til þess að tryggja að samhliða yfirtaki nýr eigandi ábyrgð á láninu í hlutfalli við eignarhlut sinn í félaginu.

Jafnframt er Birgi Birni Sigurjónssyni, kt. 200249-2169 veitt fullt og ótakmarkað umboð til þess að samþykkja f.h. Reykjavíkurborgar veitingu ofangreindrar ábyrgðar og veðsetningar og til þess að móttaka, undirrita og gefa út, og afhenda hvers kyns skjöl, fyrirmæli og tilkynningar, sem tengjast veitingu ábyrgðar þessarar.

**Bókun stjórnar Félagsbústaða hf. á stjórnarfundum þann 4. mars 2016 varðandi lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga.**

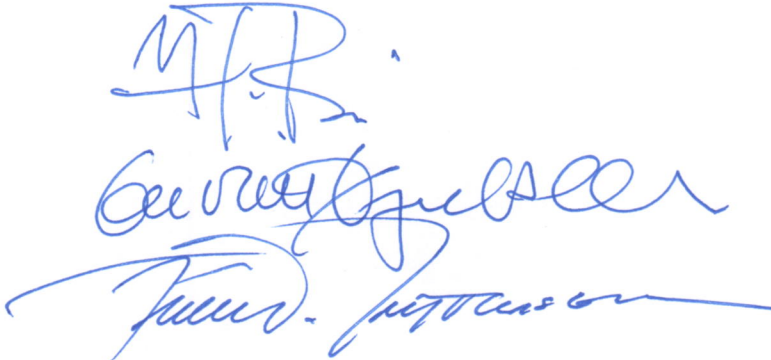
Stjórn Félagsbústaða leitar hér með eftir heimild Reykjavíkurborgar til lántöku til handa félaginu hjá Lánasjóði Sveitarfélaga. Lánið er tekið til að fjármagna kaup á félagslegu húsnæði og til uppgreiðslu óhagstæðra lána Félagsbústaða sem tekin voru til kaupa og viðhalds á félagslegu húsnæði. Hvorutveggja 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, fyrir máli 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	Eining
Lána flokkur	LLS151155	
Dagsetning lántöku	15.3.2016	
Lánsfjárhæð	560	milljónir IKR
Nafnvextir	2,5%	-
Ávöxtunarkrafa	3,2%	-
Útgreidd upphæð	503,039	milljónir IKR
Tegund afborgunar	Jafnar afborganir	
Fyrsta vaxtagreiðsla	5.5.2016	
Fyrsta afborgun	5.11.2020	
Síðasta afborgun	5.11.2055	
Réttur til uppgreiðslu	5.11.2035 og 5.11.2045	





## Umsögn

**Efni:** Beiðni Félagsbústaða um heimild til lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga með veði í útsvarstekjum borgarsjóðs

**Viðtakandi:** Borgarráð

**Sendandi:** Fjármálastjóri

Í erindi Félagsbústaða til borgarráðs dags. 8. mars 2016 er þess farið á leit að Reykjavíkurborg heimili Félagsbústöðum hf. lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga ohf. með veði í útsvarstekjum borgarsjóðs. Með vísan í fjárstýringarreglur Reykjavíkurborgar, verklagsreglu FMS-VRL-034 um ábyrgðarskuldbindingar, ber fjármálaskrifstofu að veita borgarráði umsögn berist borgarráði beiðnir fyrirtækja og stofnana í eigu Reykjavíkurborgar um að gangast í ábyrgð.

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

### I. 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 þrennskonar skilyrði (1) að lögáðili sé að fullu í eigu opinberra aðila, (2) að trygging sé bundin lántöku vegna lögákveðins verkefnis sveitarfélaga<sup>1</sup> og (3) að allir eigendur ábyrgist lán í samræmi við eignarhlut sinn.

Reykjavíkurborg á allt hlutafé í Félagsbústöðum og annast félagið fyrir Reykjavíkurborg rekstur félagslegra leiguíbúða samkvæmt V. kafla laga nr. 37/1993. 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. veði 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.

<sup>1</sup> Í 73. gr. eldri sveitarstjórnarlaga nr. 45/1998 voru skilyrði ábyrgðarveitingar að lántaki væri í *fyrsta lagi* í eigu opinberra aðila, í *öðru lagi* að hann sinnti lögbundinni þjónustu og í *þriðja lagi* að tilgangur lántöku væri að fjármagna framkvæmdir. Með lögákveðinni þjónustu var átt við verkefni sveitarfélagsins í þágu íbúa, en þar undir geta fallið bæði skylduverkefni og verkefni sem sveitarfélag velur að taka sér fyrir hendur. Aftur á móti var talið að lántökur til uppbyggingar atvinnulífs eða til þátttöku í atvinnurekstri sem ekki fæli í sér beina þjónustu hins opinbera við íbúa á grundvelli laga féllu ekki þar undir.



138/2011. Með vísan til þess er Reykjavíkurborg heimilt að veita Lánasjóði sveitarfélaga ohf. veð í tekjum sínum vegna lántöku Félagsbústaða.

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 2016 og því þarf ekki að fara fram sérstakt mat.

## II. Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingar, lánakjör og gjaldfellingarákvæði

### II.I Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingar og greiðsluskylda

Fjárhæð ábyrgðarskuldbindingar er 560 m.kr. og er sú fjárhæð bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu nóvember mánaðar 2015 en vísitalan var þá 430,74 stig.

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 til kynna Reykjavíkurborg um vanskil og veita 14 daga frest til að koma láninu í skil. Komi Reykjavíkurborg láninu ekki í skil innan þess frest getur lánveitandinn gengið að tekjum Reykjavíkurborgar án undangengins dóms, sáttat eða aðfarar en að uppfylltum þeim kröfum sem koma fram í reglugerð um tryggingar Lánasjóðs sveitarfélaga í tekjum sveitarfélags nr. 835/2012.

### II.II Upplýsingar um lánakjör

Lánið er verðtryggt og með jöfnum afborgunum. Lánið endurgreiðist með 71 afborgun á sex mánaðafresti, í fyrsta sinn 5. nóvember 2020 og í síðasta sinn þann 5. nóvember 2055. Lánið er til ársins 2055 og ber 2,50% fasta vexti. Vextir greiðast fyrst 5. maí 2016 og á 6 mánaðafresti eftir það þar til höfuðstóll lánsins er að fullu greiddur.

### II.III 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 lánasamingsins 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 lánessamningsins meinar verulega að mati lánveitanda.

### III. Niðurlag

Með vísan til alls framangreinds er Reykjavíkurborg heimilt með vísan í 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.

Kjör lánsins eru hagstæðari en kjör Íbúðalánasjóðs vegna lánveitinga til uppbyggingar félagslegs íbúðarhúsnæðis og verða að teljast ásættanleg.

*Birgir Björn Sigurjónsson,*  
fjármálastjóri