

Datum  
2000-12-15

Dnr 1668-2000

Ove Wallberg

Kommunstyrelsen

**Ny borgenspolicy**

Riktlinjerna för kommunens borgensåtagande till bostadsbyggandet fastställdes av kommunfullmäktige 1993-04-29, § 34 och kommunens samlade borgenspolicy antogs av kommunfullmäktige 1994-02-03, § 7. Fullmäktige har också under 1999 antagit riktlinjer för kommunens agerande när kommunen måste infria sin borgen till bostadsrättsföreningar. Dessutom har fullmäktige under året beslutat om borgen till Jämtkraft AB med 1 300 Mkr (omprövning av äldre åtagande) och överföring av borgen på 30 Mkr ursprungligen beviljad Jämtlandsbuss AB till Vestibulum Fastigheter i Östersund AB. Kommunledningsförvaltningen har haft uppdraget att se över kommunens hittills gällande riktlinjer och policy för kommunens olika borgensåtaganden.

**Beslutsunderlag**

Kommunledningsförvaltningens skrivelse 2000-12-15

**Beslutsförslag**

- 1 Tidigare riktlinjer och policy för kommunens olika borgensåtaganden upphävs
- 2 Som ny policy gäller att kommunen i princip inte beviljar några nya borgensåtaganden
- 3 Eventuellt nya borgensåtaganden skall behandlas av kommunfullmäktige i varje särskilt fall.
- 4 10 § i kommunstyrelsens reglemente ändras så tillvida att kommunfullmäktiges delegering till kommunstyrelsen att ingå ny borgen till stöd för bostadsförsörjningen enligt bostadslåneförfattningar och fullmäktiges riktlinjer utgår
- 5 Avgifter på redan ingångna borgensåtaganden skall utgå enligt tidigare fattade beslut



Datum

Dnr 1668-2000

2000-12-15

## Bakgrund

### Riktlinjer och policy samt nuvarande borgensåtaganden

Kommunens nuvarande borgensåtaganden kan delas in i följande fyra huvuddelar där utnyttjad borgen eller skuldbelopp per 1999-12-31 redovisas.

1	Borgen till bostadsbyggandet	622 Mkr
2	Borgen till kommunens olika bolag	1 782 ”
3	Borgen till samlingslokaler	17 ”
4	Borgen till föreningar	2 ”
	Summa	2 423 ”

Borgen till Östersunds bostäder AB redovisas under punkt 2 oaktat att borgen avser bostadsbyggande.

Kommunen svarar också för sin förlustansvar på statliga lån och lånegarantier som i vissa hänseenden kan jämföras med ett borgensåtagande. Ansvarsbeloppet uppgick per sista december 1999 till 36,2 Mkr

#### Bostadsbyggandet

Kommunen kan och har lämnat proprieborgen till stöd för bostadsbyggandet. Ett sådant borgensbeslut kan i vissa fall vidaredelegeras från kommunstyrelsen till tjänsteman utom när det gäller borgen på lån till småhus och i övriga särskilda fall, där beslut skall fattas av kommunstyrelsen.

För Östersunds bostäder AB lämnas borgen till byggnadskreditiv och investeringslån för bostäder i hyresrätt utan pant. Som villkor gäller att Östersunds bostäder inte får ta ut pantbrev i de fastigheter som belånats mot säkerhet av kommunens borgen. Kommunfullmäktige har 1997-10-20, § 82 beslutat om ändrad inriktning på borgensåtagandet så att kommunens borgen på 964 Mkr får användas som limit i stället för att vara bunden till respektive fastighet. Limiten skall sänkas med 1,5 % per år. Borgenssumman uppgick vid årsskiftet 1999/2000 till 893 Mkr

Under året har till Vestibulum Fastigheter i Östersund AB överförts borgen på 30 Mkr som tidigare beviljats Jämtlandsbuss AB. Borgen avser säkerhet för lån till förvärv av fastigheter som tidigare ägts av bostadsrättsföreningar som tvingats i likvidation. Något krav på pantbrev som säkerhet för borgensåtagandet eller förbud mot uttag av pantbrev i belånade fastigheter föreligger ej. Borgenssumman är i dagsläget utnyttjad till fullo.

För övriga byggherrar kan borgen lämnas till byggnadskreditiv för bostäder i småhus eller i flerbostadshus om det är lämpligt med hänsyn till objektets art och läge och det bedöms att låntagaren har möjlighet att fullgöra sina



Datum

Dnr 1668-2000

2000-12-15

åtaganden. Borgen skall upphöra att gälla senast sex månader efter miljö- och byggnämndens slutbesiktning eller den senare tidpunkt då lånen slutligt placerats. Borgen skall förenas med villkor att kommunen skall utföra lyftbesiktningar för godkännande av att lån får betalas ut. Borgen skall förenas med pant i form av pantbrev. Någon borgen av här ifrågavarande slag har kommunen inte iklätt sig.

Borgen på investeringslån för småhusbyggande får inte lämnas annat än när det finns särskilda skäl som prövas i varje enskilt fall. Borgen på investeringslån till flerfamiljshus kan tecknas bara i mycket speciella fall. Här kan som exempel pekas på beviljad borgen till äldreboende i Högarna och i Orrviken som per 1999-12-31 uppgick till 10,3 Mkr. Vid samma tidpunkt svarade kommunen också för äldre borgensåtaganden till bostadsrättsföreningar inom HSB och Riksbyggen med tillsammans 611,6 Mkr. Då likvidationen av flera bostadsrättsföreningar avslutats under året uppgår borgenssumman i dagsläget till 445 Mkr.

#### Ersättning för kommunens borgen

Om kommunen lämnar borgen till bostadsbyggandet skall ersättning tas ut enligt gällande riktlinjer och policy. En del av ersättningen skall täcka kommunens direkta kostnader för ärendehantering, såsom lyftbesiktningar, ärendehantering mm. Det ankommer på kommunstyrelsen att besluta om ersättningens storlek.

#### Kommunala företag

Borgen kan beviljas kommunala företag där kommunen har ett majoritetsintresse. Kommunen tecknar också borgen för företagens pensionsåtaganden. Jämtkraft AB har från 1994 betalat en årlig avgift på utnyttjat borgensbelopp om 0,08 procent. Enligt borgenspolicyen bör även Jämtlandsbuss AB, numera Vestibulum Fastigheter i Östersund AB och Östersunds Parkerings AB behandlas på ett likartat sätt. Det samlade borgensbeloppet till kommunens olika företag uppgick vid årsskiftet 1999/2000 till 1 782,6 Mkr. Därefter har borgen till Jämtkraft AB utökats till 1 300 Mkr samtidigt som den årliga borgensavgiften höjts till 0,10 procent på utnyttjat borgensbelopp. Tidigare av Jämtlandsbuss AB ej utnyttjad borgen om 30,0 Mkr har överförts till Vestibulum Fastigheter i Östersund AB.

#### Samlingslokaler

Borgen kan beviljas för byggnadskreditiv till samlingslokaler där kommunen beviljar anordningsbidrag. Borgen för slutliga lån beviljas endast i undantagsfall och då vid så stora ny-, om- eller tillbyggnader att bottenlån erfordras.

#### Idrottsanläggningar

Kommunen kan överväga borgen till idrottsanläggningar när föreningar bygger anläggningar som kommunen i annat fall skulle ha uppfört i egen regi.



Datum

Dnr 1668-2000

2000-12-15

### Är borgensbefrielse möjlig?

Kommunens borgen ges i form av proprieborgen. Härigenom har kommunen iklätt sig gäldenärens betalningsansvar såsom för egen skuld oftast reglerat i ett skuldebrev mellan gäldenären och respektive bankinrättning. Borgen gäller tills full betalning sker. Kommunen kan inte komma ur sina nuvarande borgensåtaganden med mindre att borgenären får betalt tillfullo för sin fordran eller godkänner annan säkerhet än borgen eller om särskild överenskommelse kan träffas om borgens upphörande. Annan säkerhet består oftast av pantbrev med god förmånsrätt i gäldenärens fastigheter. En förtida inlösen av låneskulder medför också ofta krav på räntekompensation från borgenärens sida.

### Förändrad borgenspolicy

Den gamla lagen från 1947 om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande mm upphävdes 1993. I en ny lag (SFS 1993:406) om kommunalt stöd till boendet ges kommunerna i stället rätt att lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att anskaffa eller inneha en permanentbostad. Innebörden av lagtexten torde vara att en kommun har rätt att till enskild utge bostadsbidrag i någon form. Annat stöd i form av borgen på lån e t c är inte längre möjligt annat än i mycket speciella fall, exempelvis borgen på lån till äldreboende där alternativet är att kommunen i egen regi bygger erforderliga äldrebostäder. Däremot ligger det inom den *allmänna* kompetensen enligt kommunallagen att lämna borgen till egna företag där kommunen är majoritetsägare, till samlingslokaler där kommunen beviljar särskilda anordningsbidrag samt till idrottsföreningar och kulturföreningar som bygger anläggningar som kommunen eljest själv skulle ha uppfört. Oaktat kvarstående rättsliga möjligheter för kommunen att ikläda sig borgensåtaganden av olika slag vill kommunledningsförvaltningen uppmana till största restriktivitet när det gäller att teckna nya borgensåtaganden. I princip bör gälla att kommunen inte ikläder sig några nya borgensåtaganden. Om så skall ske bör frågan i varje särskilt fall prövas av kommunfullmäktige. Härav följer att vissa justeringar måste göras i kommunstyrelsens reglemente.

### KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN

Bengt Marsh  
Kommundirektör

Bilagor

Ove Wallberg  
Fastighetschef