

# En modell för kommunal borgensavgift till kommunala bostadsaktiebolag

22 december 2011

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. BAKGRUND</b> .....	<b>3</b>
<b>2. BAKOMLIGGANDE REGLERING</b> .....	<b>4</b>
2.1 LAG OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADSAKTIEBOLAG .....	4
2.2 EU:S STATSSTÖDSREGLER .....	4
2.2.1 Exempel på undantag från EU:s statsstödsregler.....	5
2.2.2 Förfarandet vid stödåtgärder .....	5
2.2.3 Statligt stöd i form av garantier .....	6
<b>3. VAD INNEBÄR LAGSTIFTNINGEN I PRAKTIKEN</b> .....	<b>7</b>
3.1 MARKNADSMÄSSIGT PRIS FÖR GARANTIN .....	7
3.2 GARANTINS OMFATTNING.....	8
<b>4. MODELL OCH ARBETSSÄTT KOMMUNAL BORGENSavgIFT</b> .....	<b>8</b>
4.1 BESLUTSPROCESS .....	8
4.2 BEFINTLIGA KREDITER OCH BORGENSavgIFTER .....	9
4.3 NYA KREDITER OCH BORGENSavgIFTER.....	10
4.4 KOMPENSATION FÖR EJ UTTAGNA PANTBREV SAMT ALTERNATIV FINANSIERING.....	10
4.5 DEBITERING AV BORGENSavgIFTEN .....	11
4.6 APPLICERING AV MODELL VID UTLÅNING FRÅN KOMMUNEN.....	12

## 1. BAKGRUND

Frågan om vad som utgör en marknadsmässig borgensavgift (dvs. en borgensavgift utan konkurrensnedvridning) har fått förnyad aktualitet genom lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som gäller från januari 2011. Lagen innebär bl.a. att kommunerna, i de fall de går i borgen, ska ta ut en marknadsmässig avgift för att kompensera för den ekonomiska fördel detta innebär för det kommunala bostadsaktiebolaget. På motsvarande sätt måste villkoren för lån från kommunen till ett kommunalt bostadsaktiebolag vara marknadsmässiga. Kravet på marknadsmässighet i borgensavgiften eller i villkoren för lån från kommunen innebär även en gräns för hur hög avgiften kan vara i syfte att förhindra otillåten värdeöverföring från bostadsbolaget till kommunen.

Bakgrunden till att kommunerna går i borgen är i huvudsak koncernekonomiska skäl. Merparten av kommunerna har under många år gått i borgen eller lämnat lån till de kommunala bolagen och detta är idag det huvudsakliga tillvägagångssättet att finansiera de kommunala bolagen. Konsekvensen av detta är dock att kommunerna och de kommunala bolagen i många fall har bristfällig information om till vilka villkor som bolaget på egna meriter hade kunnat finansiera sig till i finansmarknaden. Utan sådan information finns en risk att borgensavgiften eller lånevillkoren inte blir marknadsmässiga.

Historiskt har i många fall borgensavgiften och kommunernas lånevillkor baserats på andra grunder än de affärsmässiga, vilket i de flesta fall har lett till att vare sig borgensavgifter eller lånevillkor har varit marknadsmässiga. I merparten av kommunerna har samma avgift för kommunens olika bolag tillämpats och avgiften har fastställts i samband med budgetprocessen utan koppling till den enskilda transaktionen för vilken kommunen tecknat borgensförbindelsen.

Mot denna bakgrund, med lagkrav på en marknadsmässig borgensavgift, är kommunerna nu i behov av en modell och metod för att säkerställa att borgensavgiften är i linje med aktuell lagstiftning. Det senaste året har SKL, SABO och Kommuninvest fått många frågor från kommunerna och bolagen kring hur stor borgens- eller internbanksavgiften bör vara. Ett generellt svar kan inte ges då det enligt EU-lagstiftningen bl.a. inte godtas att borgensavgiften fastställs till en enda nivå för samtliga kommunala bolag.

En utredning har genomförts under våren 2011 i syfte att utreda möjligheterna att ta fram ett förslag på en modell för hur kommunerna skulle kunna gå tillväga för att fastställa marknadsmässiga borgensavgifter för dess bostadsbolag. Utredningens föreslagna modell syftar till att i möjligaste mån säkerställa att borgen eller lån till det kommunala bostadsbolaget inte ska betraktas som ett stöd och därför inte ska behöva anmälas till EU kommissionen i förväg. Notera dock att det finns en risk att EU kommissionen gör en annan bedömning och kräver en annan modell än den som utredningen nedan redovisar. I de fall kommunen är osäker på om borgensavgiften är att betrakta som statsstöd eller ej är kommunen skyldig att lämna upplysningar till regeringen, eller till den myndighet som regeringen bestämmer, om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av EU kommissionen.

## **2. BAKOMLIGGANDE REGLERING**

Nedan anges vissa huvudprinciper för de regelverk som reglerar fastställandet av borgensavgifter. Regelverken är omfattande och det som beskrivs nedan anger enbart huvudprinciper, vilket innebär att vissa förenklingar har skett samt att vissa delar har utelämnats.

Tilläggas ska att det för närvarande pågår en statlig utredning som kan komma att påverka frågeställningen. Inom Socialdepartementet pågår en utredning om hur en stödordning för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader kan genomföras på ett sätt som uppfyller EU-rättens krav.

Vidare har Statsstödsutredningen lämnat ett betänkande om olagligt statsstöd (SOU 2011:69). I betänkandet föreslås bland annat förändringar i svensk lagstiftning för att bättre stämma överens med EU:s genomföranderegler inom statsstödsområdet. Bland annat föreslås regler om stödgivares och stödmottagares skyldigheter när stöd är på väg att lämnas eller har lämnats i strid med EU:s genomföranderegler. De föreslagna reglerna innehåller även bestämmelser om att talan om olagligt stöd kan föras direkt vid svensk domstol. Regelverket föreslås träda i kraft den 1 januari 2013.

### **2.1 Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag**

Från den 1 januari 2011 gäller ny lagstiftning för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen. Utöver att ett kommunalt bostadsaktiebolag i allmännyttigt syfte ska förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, ska de kommunala bostadsaktiebolagen bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.

Genom tillämpningen av affärsmässiga principer föreligger marknadsmässiga avkastningskrav för kommunala bostadsaktiebolag, vilket innebär att bolagen undantas från reglerna i kommunallagen gällande självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte. Kommunen ska agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett motsvarande privat bostadsbolag. Samma krav på affärsmässighet ska ställas på de kommunala bostadsaktiebolagen som på övriga företag på bostadsmarknaden.

Kravet på affärsmässighet innebär även att relationerna mellan kommunen och bolaget måste vara konsekvent affärsmässiga och deras respektive ekonomier hållas åtskilda så att någon subventionering eller värdeöverföring i endera riktningen inte sker. Detta innebär att villkoren för lån från kommunen till ett kommunalt bostadsaktiebolag måste vara affärsmässiga och inte får påverkas av att det är en kommun som äger bolaget. På motsvarande sätt måste ett kommunalt bostadsaktiebolags borgensavgift till kommunen vara affärsmässigt bestämd.

### **2.2 EU:s statsstödsregler**

Reglerna om att en kommuns lån till, eller borgen för, ett kommunalt bostadsaktiebolag måste vara affärsmässigt betingat, grundar sig på EU:s statsstödsregler. Med statsstöd avses alla insatser av ekonomisk art som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna eller ge en ekonomisk fördel för visst företag eller viss produktion. Bedömningen av om ett

kommunalt företag har en ekonomisk fördel av en åtgärd som en kommun vidtar, sker utifrån principen om den marknadsekonomiske investeraren. En åtgärd vidtagen av kommunen innebär en ekonomisk fördel om en privat investerare inte skulle ha utfört åtgärden ifråga på samma villkor.

EU:s statsstödsregler omfattar inte bara de kommunala bostadsaktiebolagen, utan motsvarande regler gäller även annan verksamhet som bedrivs av kommunala företag på en konkurrensutsatt marknad. Företagsbegreppet används även för offentliga myndigheter när de utövar någon form av ekonomisk aktivitet.

### **2.2.1 Exempel på undantag från EU:s statsstödsregler**

Många tjänster som kommuner tillhandahåller kommuninvånarna utgörs av det som inom EU-rätten kallas för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Företag som utför tjänster av allmänt ekonomiskt intresse kan erhålla viss kompensation för sin verksamhet utan att detta strider mot EU:s statsstödsregler. Vidare föreligger särskilda undantagsbestämmelser, s.k. gruppundantag, för vissa kategorier av stöd. Undantag görs även för stöd till företag som inte överstiger 200 000 euro under en treårsperiod, de s.k. de minimis-kriterierna.

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har lagstiftaren valt att inte definiera bostadsförsörjningen som en tjänst av allmänt ekonomiskt intresse. I detta sammanhang ska dock nämnas att Regeringen har i budgetpropositionen 2010/11:1 aviserat en översyn av stöd till kommunala bostadsföretag. Syftet med översynen är att undersöka hur en stödordning (gruppundantag) för bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader kan genomföras på ett sätt som uppfyller EU-rättens krav.

### **2.2.2 Förfarandet vid stödåtgärder**

Kommissionen ska i samarbete med medlemsstaterna fortlöpande granska olika stödformer. Alla planer på att vidta nya stödåtgärder eller ändra befintliga stödåtgärder ska anmälas till kommissionen i förväg. Stöd som ska anmälas får inte genomföras förrän kommissionen har godkänt stödet.

Om en medlemsstat avstår att anmäla ett stöd, klassificeras stödåtgärden som olaglig. Om kommissionen får upplysningar om påstått olagligt stöd, ska den undersöka detta förhållande. Kommer kommissionen fram till att det genomförda stödet är oförenligt med den gemensamma marknaden ska kommissionen besluta att den berörda medlemsstaten vidtar nödvändiga åtgärder för att återkräva stödet från mottagaren.

Kommuner är skyldiga att lämna upplysningar till regeringen, eller till den myndighet som regeringen bestämmer, om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av kommissionen.

Som nämnts ovan har Statsstödsutredningen lämnat förslag till ändringar i de svenska genomförandereglerna, för att dessa bättre ska stämma överens med EU:s regelverk. Genomförs de föreslagna ändringarna, kommer det att påverka förfarandet vid stödåtgärder.

### **2.2.3 Statligt stöd i form av garantier**

EU-kommissionen lämnar i ett tillkännagivande från juni månad 2008 (2008/C 155/02) viss vägledning om tillämpningen av statsstödsreglerna på statligt stöd i form av garantier. I detta sammanhang likställs kommunal borgen med garantier. De allmänna överväganden som kommissionen lämnar kan sammanfattas enligt följande:

- Endast det förhållandet att ett företag till stor del är offentligägt är inte i sig tillräckligt för att utgöra en statlig garanti, under förutsättning att det inte uttryckligen eller underförstått finns inslag av garantier.
- Stödet beviljas vid den tidpunkt då garantin beviljas, inte då garantin åberopas eller medel betalas ut.
- Det godtas inte att garantiavgiften fastställs till en enda nivå som ska anses motsvara en övergripande norm för hela branschen.
- Om en enskild garanti inte är förenlig med den marknadsekonomiska investerarprincipen anses den omfatta statligt stöd.
- Om en enskild garanti som ingåtts av kommunen inte ger ett företag någon fördel utgör den inte statligt stöd.
- Värdet av statliga garantier (kommunal borgen) är svårbedömt och ändras över tiden.

Kommissionen skriver att bedömningen om en förmån har beviljats genom en garanti bör grundas på principen om hur en privat investerare i en marknadsekonomi agerar (den marknadsekonomiska investerarprincipen). Det innebär att hänsyn ska tas till vilka möjligheter ett företag i praktiken har att få motsvarande ekonomiska resurser genom att vända sig till finansmarknaden.

När det gäller enskilda garantier anser kommissionen att om följande villkor är uppfyllda, föreligger inget statligt stöd:

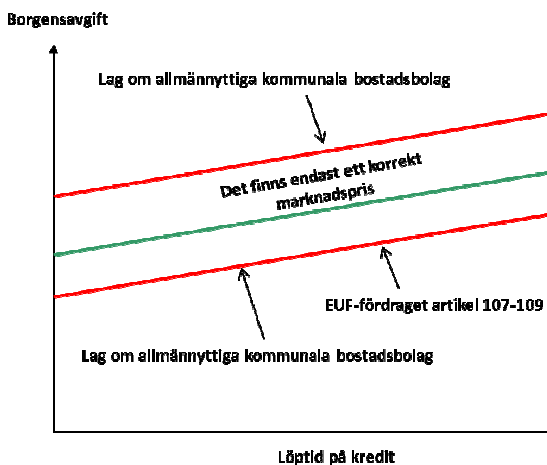
- Låntagaren är inte i ekonomiska svårigheter.
- Garantins omfattning måste mätas korrekt när den beviljas. Garantin måste vara kopplad till en viss finansiell transaktion, ett maximibelopp för garantierna ska fastställas och de ska vara tidsbegränsade.
- Garantin täcker högst 80 % av det utestående lånet.
- Ett marknadsmässigt pris betalas för garantin.

### 3. VAD INNEBÄR LAGSTIFTNINGEN I PRAKTIKEN

Lagstiftningen innebär sammanfattningsvis att de kommunala bostadsbolagen inte ska erhålla några konkurrensfördelar då kommunen går i borgen eller vidareförmedlar krediter.

EU-lagstiftningen i EU-fördraget sätter en gräns för hur låg avgiften kan vara för att inte bryta mot statsstödsreglerna.

Lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag sätter en gräns för hur hög avgiften kan vara i syfte att förhindra värdeöverföring från bostadsbolaget till kommunen. Lagen sätter även en gräns för hur låg avgiften kan vara för att förhindra att kommunen subventionerar bostadsbolaget.



#### 3.1 Marknadsmässigt pris för garantin

Genom att ställa en garanti för ett lån uppkommer risk för garantigivaren att få stå för det garanterade beloppet. För denna risk ska ersättning utgå till garantigivaren. Om den ersättning som betalas för garantin är minst lika hög som motsvarande avgift för lån på finansmarknaden, innehåller garantin inte stöd. Finansmarknaden fungerar således som riktmärke för att bestämma borgensavgiften enligt den marknadsekonomiska investeringsprincipen.

Finns inget riktmärke att tillgå på finansmarknaden, ska den totala finansiella kostnaden av det garanterade lånet, inklusive räntesatsen på lånet och garantiavgiften, jämföras med marknadspriset på ett motsvarande lån utan garanti. Det är således skillnaden mellan den marknadsmässiga räntesats som just detta företag skulle ha betalat utan en garanti och den räntesats som kunnat fås tack vare en statlig garanti (kommunal borgen) efter det att hänsyn tagits till eventuella avgifter som betalats, som är av intresse. För att bedöma om avgiften följer marknadspriserna kan en jämförelse ske med de ersättningar som företag med samma kreditvärdighet betalar på marknaden.

För att det motsvarande marknadspriset för garantin ska kunna fastställas bör hänsyn tas till garantins och det underliggande lånets egenskaper såsom transaktionsbeloppet, transaktionens varaktighet, den säkerhet som ställs av låntagaren och andra erfarenheter som påverkar återbetalningsgraden, sannolikheten för att låntagaren inte kan betala på grund av sin ekonomiska ställning, verksamhetssektor och framtidsutsikter samt andra ekonomiska villkor.

I praktiken innebär detta:

- Bolagets uppskattade finansieringskostnader utan borgen ska utgöra underlag för hur borgensavgiften beräknas.
- Borgensavgiften ska vara kopplad till den enskilda krediten då borgensavgiftens storlek beror på när i tiden borgen tecknas och underliggande credits löptid och belopp.

- Borgensavgiftens storlek ska beräknas utifrån vad det specifika bolaget kunnat finansiera sig till utan kommunal borgen. Det innebär att kommunen vid borgens-tecknandet måste ha ett underlag på till vilken kreditmarginal bolaget skulle ha finansierat sig till utan borgen för att kunna beräkna skillnaden mellan denna kreditmarginal och den kreditmarginal som faktiskt erhöles med kommunal borgen.
- Om jämförelse görs med förutsättningen att bostadsbolaget lånar upp med pantbrev som säkerhet ska i den mån bostadsbolaget de facto inte har uttagna pantbrev även borgensavgiften innehålla en kompensation av fördelen att inte betala stämpelskatten om 2 % för uttag av pantbrev.

### **3.2 Garantins omfattning**

En viktig princip är att en enskild garanti måste innebära någon fördel för det kommunala bolaget, för att den ska utgöra ett statligt stöd. Som har angivits ovan under punkten 2.2.3 har EU-kommissionen tydliggjort att ett statligt stöd kan uteslutas om vissa villkor är uppfyllda, bland annat om garantin täcker högst 80 % av det utestående lånet. EU-kommissionen menar att om garantin täcker hela lånet minskar långgivarens intresse att på rätt sätt bedöma riskerna med utlåningen samt att garantigivaren många gånger inte själv gör en sådan bedömning. I dessa situationer ökar kraven på kommunerna att kunna visa att garantin till det kommunala bolaget inte utgör statligt stöd.

Kommuner som bedriver kommunal verksamhet i bolagsform ska säkerställa att de både har insyn i bolagets verksamhet samt att de beslutar i frågor som är av principiell betydelse. Kommunen har därigenom vanligtvis bra kunskap om det kommunala bolagets ekonomiska förhållanden samt kan utöva nödvändig kontroll och styrning av bolagets verksamhet. När kommunen lämnar en garanti för ett kommunalt bolags upplåning är förutsättningarna annorlunda jämfört med vad som gäller för de fall det inte föreligger något ägande i det bolag som erhåller garantin. Incitament föreligger för kommunen att minimera risken att få uppfylla sitt garantiåtagande och inte lämna garantier där riskerna inte är affärsmässigt betingad. Därigenom skulle förutsättningar finnas för kommunen att utställa en garanti för ett kommunalt bolag som täcker hela det utestående lånet.

## **4. MODELL OCH ARBETSSÄTT KOMMUNAL BORGESAVGIFT**

De praktiska konsekvenserna av lagstiftningen innebär att de flesta kommunerna bör ändra arbetssätt och införa en ny modell för fastställande av borgensavgifterna.

### **4.1 Beslutsprocess**

Beslutsprocessen vid fastställande av borgensavgiften bör utformas så att beslutet om borgensavgiftens storlek kan fattas i anslutning till den enskilda upplåningen. Exempelvis kan kommunfullmäktige fatta ett principiellt beslut om borgensram, maximal löptid på borgen och att borgensavgiften ska vara marknadsmässig. Kommunfullmäktige kan sedan delegera beslutet att löpande fastställa nya avgifter vid tecknande av ny borgen inom borgensramen.

## 4.2 Befintliga krediter och borgensavgifter

EU-lagstiftningen trädde i kraft i samband med att Sverige blev medlem i EU 1995. Kommunal borgen tecknat efter detta datum, på krediter som fortfarande löper, bör hanteras så att borgensavgiften är kopplad till den enskilda krediten fr.o.m. 2011. Följande tillvägagångssätt rekommenderas för hantering av befintliga krediter och borgensavgifter:

- Sammanställ samtliga befintliga krediter med borgen.
- Utred och dokumentera bolagets kreditmarginal utan borgen för tidpunkten då borgen tecknades.
- Låt borgensavgiften framöver följa kreditens löptid på motsvarande sätt som en avtalad kreditmarginal följer ett lån.

**Exempel:** Bolaget tog upp en kredit i juni 2007 med en löptid på 5 år och en kreditmarginal med kommunal borgen om +0,03 %. Utredningen visar att vid denna tidpunkt bedöms bolaget ha kunnat låna upp en motsvarande kredit utan borgen till +0,18 %. Borgensavgiften fastställs därmed till +0,15 %. Från 2011 och fram till juni 2012 betalar bolaget denna avgift för just denna kredit.

Nedan presenteras ett exempel på en sammanställning av befintliga krediter som är upptagna innan 1 januari, 2011. Sammanställningen visar även de borgensavgifter som utredningen resulterat i för just detta bolag. Notera att nivåerna på avgiften enbart är exempel.

Lån-givare	Låne-nr	Lånebelopp	Utbet. datum	Återbet. datum	Löptid	Marginal lån KB <sup>1)</sup>	Bedömd marginal PB <sup>2)</sup>	Borgensavgift %
A	1	50 000 000	dec-01	aug-11	9,7	0,05%	0,25%	0,20%
A	2	75 000 000	mar-02	mar-12	10,0	0,00%	0,20%	0,20%
B	3	75 000 000	sep-05	sep-20	15,0	0,00%	0,18%	0,18%
C	5	75 000 000	sep-06	dec-11	5,3	0,05%	0,23%	0,18%
C	6	75 000 000	dec-06	dec-11	5,0	0,04%	0,22%	0,18%
C	7	75 000 000	jan-07	dec-11	5,0	0,04%	0,16%	0,12%
C	8	75 000 000	jun-07	sep-12	5,3	0,03%	0,15%	0,12%
D	9	75 000 000	aug-08	dec-11	3,3	0,06%	0,18%	0,12%
B	10	75 000 000	apr-09	apr-14	5,0	0,85%	1,00%	0,15%
A	4	75 000 000	okt-09	okt-12	3,0	0,50%	0,75%	0,25%
<b>D</b>	<b>11</b>	<b>100 000 000</b>	<b>maj-10</b>	<b>maj-11</b>	<b>1,0</b>	<b>0,35%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,15%</b>
E	12	100 000 000	dec-10	maj-16	5,4	0,55%	1,05%	0,50%
F	13	75 000 000	dec-10	dec-11	1,0	0,15%	0,35%	0,20%

1) Upplåningsmarginal med kommunal borgen

2) Bedömd upplåningsmarginal säkerställd med pantbrev

### 4.3 Nya krediter och borgensavgifter

För att borgensavgiften ska anses marknadsmässig ska den fastställas individuellt per kredit vid borgensteckandet. Följande tillvägagångssätt rekommenderas för fastställande av borgensavgifter för nya krediter:

- Bedöm och dokumentera bolagets alternativa kreditmarginal utan borgen i samband med upphandlingen.
- Fastställ borgensavgiften på krediten.
- Komplettera sammanställningen löpande med nya krediters borgensavgifter.

### 4.4 Kompensation för ej uttagna pantbrev samt alternativ finansiering

När borgensavgiften fastställs sker detta utifrån skillnaden i prissättning mellan ett lån med borgen respektive ett lån utan borgen. Vanligaste förfaringssättet vid lån utan borgen är att bostadsbolaget ställer pantbrev som säkerhet för lånen.

Vid en jämförelse mellan upplåningsvillkor med borgen respektive med pantbrev, ska borgensmannen sättas i samma situation som långgivaren. Det är först då som en rättvisande jämförelse kan ske, dvs. någon ekonomisk fördel har inte uppstått för bolaget. Vanligtvis kräver långgivaren eller borgensman att pantbrev utlämnas vid utlåning med pantbrev som säkerhet. I praktiken är det dock många kommunala bolag som endast lånar med borgen som säkerhet och som inte tar ut pantbrev i sina fastigheter. Om bolaget inte avser att ställa säkerhet till långgivaren, behöver inte heller någon säkerhet ställas till borgensmannen, dvs. här behöver inte tas ut pantbrev i fastigheter. Den fördel det innebär att inte behöva ställa pant som säkerhet måste dock kompenseras för att statsstöd inte ska riskera att uppstå, vilket sker genom borgensavgiftens storlek. Skillnaden i prissättning med respektive utan borgen blir större om pantbrev inte tas ut, vilket i sin tur påverkar borgensavgiftens storlek.

I de fall prisjämförelsen sker mellan borgensupplåning respektive pantbrevsupplåning, men bolaget inte har för avsikt att ställa pantbrev som säkerhet till kommunen enligt ovan, måste även det kvarvarande kreditutrymmet som ej uttagna pantbrev innebär för bolaget hanteras särskilt. Kommunen behöver ställa krav på bolaget att redovisa vilka fastigheter som utgör aktuell säkerhet för borgensåtagandet samt, att förbinda sig att inte ta ut nya pantbrev i redovisade fastigheter och inte heller på något sätt direkt eller indirekt belåna redovisade fastigheter (negativklausul). I annat fall uppstår ett kvarvarande kreditutrymme för bolaget (motsvarande de pantbrev som ej behöver tas ut) som riskerar att utgöra otillåtet statsstöd. Utöver kravet på en undertecknad negativklausul behöver bolaget betala en kompensation till kommunen för den för den ekonomiska fördel det innebär för bolaget att inte behöva ställa pantbrev som säkerhet. Denna fördel kan beräknas med utgångspunkt från stämpelskatten.

Stämpelskatten uppgår till 2 procent på pantbrevens belopp. Ett förenklat sätt att beräkna den ekonomiska fördelen av att inte behöva betala stämpelskatt för uttag av pantbrev kan vara att koppla värdet till fastighetens ekonomiska livslängd och därmed till den avskrivningstakt som tillämpas på fastigheten. Om fastigheten skrivs av med t.ex. 2 procent årligen skulle det innebära ett periodiserat värde för bolaget av att inte ta ut pantbrev på 0,04 procent per år.

Under vissa omständigheter, främst avseende stora och ekonomiskt starka bolag, kan det vara motiverat att göra en alternativ jämförelse mot andra upplåningsformer än pantbrevsupplåning. En upplåningsform som kan vara aktuell som jämförelse är upplåning mot en extern kreditvärdering (rating). Vid en sådan jämförelse bör bolagets kreditbetyg bedömas. Utöver den uppskattade skillnaden i prissättningen bör kompensation för kostnader för rating, marknadsprogram, backup-faciliteter etc. beräknas och betalas av bolaget till kommunen. I detta fall ska givetvis inte någon kostnad för att inte behöva betala stämpelskatt betalas till kommunen. Motivet till att genomföra en jämförelse mot marknadsupplåning är att marknadsupplåning vid vissa tidpunkter kan ske till bättre villkor, inklusive omkostnader, än traditionell upplåning i bank med pantbrev som säkerhet.

Nedan presenteras motsvarande exempel som ovan kompletterat med en ny kredit (långivare E, lånenummer 14) samt beräkningar inklusive beräkning av kompensationen för ej uttagna pantbrev. Notera att nivåerna på avgiften enbart är exempel.

Lån-givare	Låne-nr	Lånebelopp	Utbet. datum	Återbet. datum	Löptid	Marginal lån KB	Bedömd marginal PB	Borgensavgift %	Borgensavgift år	Årsfaktor 2011	Känd K/I 2011
A	1	50 000 000	dec-01	aug-11	9,7	0,05%	0,25%	0,20%	100 000	0,7	66 027
A	2	75 000 000	mar-02	mar-12	10,0	0,00%	0,20%	0,20%	150 000	1,0	150 000
B	3	75 000 000	sep-05	sep-20	15,0	0,00%	0,18%	0,18%	131 250	1,0	131 250
C	5	75 000 000	sep-06	dec-11	5,3	0,05%	0,23%	0,18%	135 000	1,0	134 630
C	6	75 000 000	dec-06	dec-11	5,0	0,04%	0,22%	0,18%	135 000	1,0	134 630
C	7	75 000 000	jan-07	dec-11	5,0	0,04%	0,16%	0,12%	90 000	1,0	89 753
C	8	75 000 000	jun-07	sep-12	5,3	0,03%	0,15%	0,12%	90 000	1,0	90 000
D	9	75 000 000	aug-08	dec-11	3,3	0,06%	0,18%	0,12%	90 000	1,0	89 753
B	10	75 000 000	apr-09	apr-14	5,0	0,85%	1,00%	0,15%	112 500	1,0	112 500
A	4	75 000 000	okt-09	okt-12	3,0	0,50%	0,75%	0,25%	187 500	1,0	187 500
D	11	100 000 000	maj-10	maj-11	1,0	0,35%	0,50%	0,15%	150 000	0,3	49 315
E	12	100 000 000	dec-10	maj-16	5,4	0,55%	1,05%	0,50%	500 000	1,0	500 000
F	13	75 000 000	dec-10	dec-11	1,0	0,15%	0,35%	0,20%	150 000	1,0	149 178
E	14	100 000 000	maj-11	maj-13	2,0	0,45%	0,75%	0,30%	300 000	0,7	199 726
Summa utest.lån		1 000 000 000				Genomsnittlig aktuell skillnad KB & PB				0,21%	2 084 264
Obelånade PB		500 000 000				Kompensation pantbrev				0,04%	200 000
Ej uttagna PB		500 000 000	(Aktiveras, skrivs av på 50 år)			Summa Borgensavgift				0,23%	2 284 264

Bolaget har en låneportfölj med borgen om totalt 1 000 miljoner kronor och uttagna pantbrev motsvarande 500 miljoner kronor. I detta exempel har en kredit som förföll 1 maj, 2011 (grön rad) omsatts till en ny kredit (röd rad). Den nu aktuella borgensavgiften, inklusive kompensation för ej uttagna pantbrev uppgår till knappt 2,3 miljoner kronor. Detta belopp kommer att ändras under året då refinansiering eller nyupplåning sker. Den sammanvägda borgensavgiften kan i exemplet uppfattas som låg, men den speglar det faktum att bolaget har många krediter som är upptagna innan finanskrisen då skillnaden mellan upplåning med och utan borgen var betydligt mindre än idag.

#### 4.5 Debitering av borgensavgiften

Debitering av borgensavgiften föreslås ske i slutet av året då samtliga borgensavgifter är fastställda. Ett alternativ är att löpande debitera avgiften och vid slutet av året göra en slutjustering.

#### **4.6 Applicering av modell vid utlåning från kommunen**

Modellen kan även tillämpas då kommunen lånar ut i form av internreverser och då kommunen utdebiterar snittmarginaler via koncernkontot. I stället för borgensavgift används modellen då för att ta fram en internbanksavgift.

Koncernkontokrediter (checkräkningskrediter) bedöms kunna hanteras med motsvarande utgångspunkter genom att bolagets borgensavgift läggs som ett marknadsmässigt räntepåslag på koncernkontokrediten i bankens koncernkontosystem.