

Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Deres ref

Vår ref
19/3720 - 5

Dato
02.06.2020

Kommunal garantiordning for boliglån

Finansdepartementet viser til brev fra Stavanger kommune 17. september 2019 om en skissert kommunal boligfinansieringsordning for unge førstegangsetablerere. I brevet bes det om Finansdepartementets synspunkter i saken, og da spesielt departementets vurdering av tre problemstillinger:

- Kommunens anledning til å utstede garantier for oppfyllelse av egenkapitalkrav.
- Hvorvidt en kommunal garantiordning vil kreve konsesjon, og ev. mulighet for å søke dispensasjon fra konsesjonskrav.
- Om en kommunal garantiordning vil utfordre formålet med boliglånsforskriften og nasjonal politikk.

De juridiske rammene for hva kommunene kan garantere for, er gitt i kommuneloven § 14-19, og ligger innenfor Kommunal- og moderniseringsdepartementets ansvarsområde. De juridiske rammene er nærmere omtalt i Prop. 46 L (2017-2018) Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven). Etter bestemmelsen i kommuneloven kan kommuner og fylkeskommuner ikke stille kausjon eller annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv, hvis garantien innebærer en vesentlig økonomisk risiko eller er stilt for næringsvirksomhet. Å stille garanti for boliglån til privatpersoner ved kjøp av bolig, vil etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering ikke være omfattet av forbudet mot næringsvirksomhet. Etter deres vurdering er det også lite sannsynlig at garantier for den type beløp det er snakk om i den skisserte ordningen, vil innebære

vesentlig økonomisk risiko for kommunen. Dersom ordningen skulle få et stort omfang, vil spørsmålet om garantiene innebærer en vesentlig økonomisk risiko, kunne måtte vurderes på nytt.

Garantistillelse er i utgangspunktet konsesjonspliktig finansieringsvirksomhet etter finansforetaksloven § 2-1 annet ledd bokstav a. Finanstilsynet har i brev 11. september 2019 lagt til grunn at kommuner under visse forutsetninger kan stille garanti etter unntaket i finansforetaksloven § 2-1 tredje ledd bokstav a. Departementet viser til at en søknad om konsesjon skal sendes til Finanstilsynet, som forbereder saken på vegne av departementet eller avgjør søknaden etter delegasjon. Departementet legger til grunn at kommunen vurderer egen virksomhet opp mot finansforetakslovens regler, og ved behov sender en søknad til Finanstilsynet.

Boliglånsforskriften skal bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld gjennom å sette rammer for bankenes utlånspraksis. Forskriften setter bl.a. grenser for hvor stort et lån kan være i forhold til boligens verdi (maksimal belåningsgrad). Forskriften § 6 åpner for at bankene i beregningen av belåningsgraden, kan supplere boligens verdi med betryggende tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti. Forskriften setter ikke begrensninger for hvem som kan stille garanti, utover at garantien skal være betryggende. Forskriften er derfor ikke til hinder for en kommunal garantiordning som Stavanger kommune skisserer.

Med hilsen

Geir Åvitsland e.f.
ekspedisjonssjef

Siren Solhaug
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi: Kommunal- og moderniseringsdepartementet