



Kreditgaranti -så fungerar det

Konkurrenskraftig finansiering

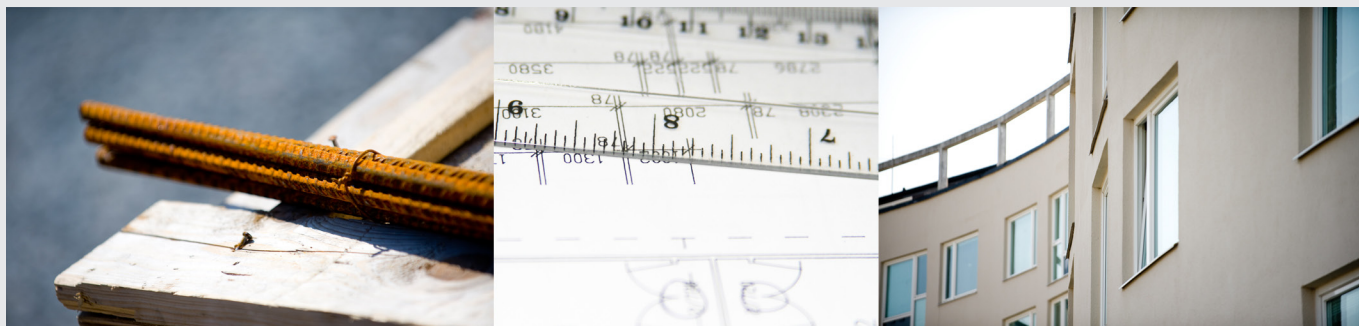
BKN:s kreditgaranti är en försäkring som långivare kan teckna för lån till ny- och ombyggnad av bostäder och vid förvärv av fastighet som ombildas till kooperativ hyresrätt. Garantin ger långivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av topplån eller egen kapitalinsats för den som bygger bostäder.

Kreditgaranti kan lämnas till ny- eller ombyggnad av småhus och flerbostadshus som upplåts med hyres- eller bostadsrätt, till nybyggnad av egnahem, till ägarlägenheter samt vid ombildning till kooperativ hyresrätt. Kreditgarantier kan lämnas för lån upp till 90 % av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde, dock högst 2 miljoner kronor per lägenhet. För hus som upplåts med kooperativ hyresrätt kan garanti lämnas upp till 95 % av marknadsvärdet. I regioner med låga marknadsvärden får kreditgarantin motsvara ett schablonberäknat belopp.

För kreditgarantin utgår en avgift. Avgiftens storlek för den enskilda garantin beror på riskerna i det specifika projektet.

Det finns två typer av garantier; basgaranti och tidsbestämd garanti. En basgaranti löper tillsvidare, dock längst under lånets löptid. Basgarantin kan närsomhelst minskas eller sägas upp av långivaren. För en tidsbestämd garanti bestäms garantins giltighetstid i samband med att garantin utfärdas. En tidsbestämd garanti kan efter prövning förlängas.

Kreditgarantin träder in om låntagaren inte fullgör sina åtaganden mot långivaren och fastigheten därför måste säljas. I vissa fall kan ersättning lämnas utan att fastigheten säljs men då krävs BKN:s godkännande. I och med att garantin infrias övertar BKN långivarens fordran på låntagaren.



Så här går det till

BKN kan göra en preliminär bedömning och lämna besked om möjligheten att teckna en garanti redan innan ett projekt har börjat byggas. En preliminär bedömning kan ha betydelse för möjligheten att ordna finansiering, både när det gäller lån under byggtiden och den slutliga finansieringen. En preliminär bedömning kan lämnas både till långivare och till låntagaren.

När låntagare och långivare är överens om finansieringen är det långivaren som ansöker om att teckna en kreditgaranti. I garantiavtalet fastställs villkoren och avgiften för garantin.

Ansökan om att teckna en kreditgaranti görs i samband med byggstart om det gäller en garanti under byggtiden eller när byggnaden är färdigställd om det gäller en garanti för slutfinansieringen.

BKN:s beslut grundar sig på en bedömning av ett långsiktigt hållbart marknadsvärde på objektet. BKN gör även en bedömning av låntagarens betalningsförmåga, projektets kassaflöde, säkerheter och marknadsförutsättningar.

Sammanfattning av villkor

Garantins omfattning

Vid garantitidens början får kreditgarantin avse högst ett belopp som motsvarar 90 % av fastighetens marknadsvärde. Garantin får dock inte överstiga 2 miljoner kronor per lägenhet. I regioner med låga marknadsvärden får kreditgarantins belopp motsvara ett schablonberäknat belopp. Vid nybyggnad av eller ombildning till kooperativ hyresrätt gäller högst 95 % av marknadsvärdet.

Ansökan

För att kunna göra en preliminär bedömning eller teckna avtal om en kreditgaranti behöver BKN följande:

- Projektbeskrivning
- En marknadsvärdering av objektet
- Lyftplan om det gäller garanti under byggtiden
- Underlag för bedömning av låntagarens betalningsförmåga, i form av; kassaflödeskalkyl för objektet, kreditupplysning, aktuell årsredovisning eller liknande
- Kredit-PM i förekommande fall

Om ansökan gäller garanti för egnahem krävs en marknadsvärdering av objektet samt lyftplan om det gäller en garanti under byggtiden.

Garantitid

Kreditinstitutet och BKN avtalar om hur länge garantin ska gälla, dock längst under lånets löptid.

Kreditprövning

För att en kreditgaranti ska kunna tecknas krävs att kreditinstitutet bedömer att låntagaren har förutsättningar att fullgöra låneförbindelsen.

Säkerhet för det garanterade lånet

Som huvudregel gäller att pantbrevssäkerhet ska finnas som säkerhet för garantilånet men även andra former av säkerheter kan godtas.

Avgift

Avgiften för kreditgarantin baseras på BKN:s riskbedömning. Garantavgiften ska motsvara den förväntade förlust och övriga kostnader som garantiåtagandet innebär för staten. Sex faktorer är centrala i bedömningen:

- Garantins giltighetstid
- Belåningsgrad
- Garantilånets inomläge
- Marknadsförutsättningarna
- Kreditvärdigheten
- Lönsamhetsutsikterna i projektet

Ersättning till långivare

Garantin träder in om låntagaren inte kan fullgöra sina åtaganden mot långivaren och fastigheten därför måste säljas. Om BKN godkänner det kan ersättning i vissa fall lämnas utan att fastigheten säljs (s.k. ackord). För att skydda sin fordran kan BKN även köpa in den aktuella fastigheten. Ersättning lämnas för långivarens kapitalförlust. Dessutom ersätter garantin ränteförluster och vissa övriga kostnader upp till ett maxbelopp.

Regress och eftergift

I och med att garantin infrias övertar BKN långivarens fordran på låntagaren (s.k. regress). Om låntagaren begär det kan BKN under vissa förutsättningar efterskänka sin fordran.

Kreditgarantisystemet – bestämmelser

De bestämmelser som reglerar garanti-givningen återfinns i:

- Förordningen (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån till bostadsbyggande m.m.
- Förordningen (2011:211) om utlåning och garantier

Mer information om kreditgarantier och BKN:s övriga verksamhet hittar du på www.bkn.se



STATENS BOSTADSKREDITNÄMND

Ronnebygatan 40, Box 531, 371 23 Karlskrona, Telefon 0455-33 49 40, Fax 0455-805 70, E-post registrator@bkn.se www.bkn.se