



## NOTAT

13. juni 2022

### **Høringsnotat vedrørende bekendtgørelse om ordning med statsgaranti på ejendomskreditaftaler i landdistrikter**

#### **1. Indledning**

Bekendtgørelsen har til formål at fastsætte nærmere regler om den statsgarantiordning, der foreslås indført med lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne (lov nr. 116, fremsat den 9. februar 2022). Lovforslaget og bekendtgørelsen følger op på forståelsespapiret ”Retfærdig retning for Danmark” fra juni 2019 og regeringens udspil ”Tættere på – Flere uddannelser og stærke lokalsamfund” fra maj 2021.

Bekendtgørelsen fastsætter hvilke oplysninger, en ejendomskreditgiver skal fremsende til Finansiell Stabilitet i forbindelse med ansøgning om statsgaranti. Bekendtgørelsen fastsætter endvidere det nærmere indhold af garantierklæringen, som Finansiell Stabilitet udsteder som dokumentation for statsgarantien. Indholdet af ledelseserklæringen, som ejendomskreditgivere årligt skal indsende til Finansiell Stabilitet såfremt de har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti, fastsættes også i bekendtgørelsen.

Bekendtgørelsen fastsætter desuden regler for, hvordan udbetaling under garantien skal ske, samt nærmere regler om beregning af garantiprovision, herunder de konkrete garantiprovisionssatser, som ejendomskreditgivere skal betale i forskellige belåningsintervaller af boligejendommens kontantværdi.

De administrative konsekvenser ved bekendtgørelsen er kvantificeret til under 4 mio. kr., og disse er nærmere præciseret i høringsnotatet.

Bekendtgørelsen blev sendt i høring den 12. april 2022 med frist for høringssvar den 10. maj 2022. Der er modtaget 12 høringssvar, heraf 3 med bemærkninger.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter gennemgås og kommenteres nedenfor.

## 2. Generelle bemærkninger

Finans Danmark mener overordnet ikke, at der er behov for en statsgarantiordning, selvom man anerkender de gode hensigter bag initiativet. Den foreslåede model er efter Finans Danmarks opfattelse kompleks og dyr at implementere og står ikke i rimeligt forhold til, at ordningen ikke forventes at få en større udbredelse. Modellen bør derfor gøres mere simpel. Samtidig understreger Finans Danmark, at en statsgaranti ikke er en forsikring mod at få afslag på et boliglån. Ifølge Finans Danmark får langt de fleste boligkøbere det lån, de ønsker, og når der bliver givet et afslag, skyldes det ofte utilstrækkelig økonomi hos låntager. Det er vigtigt at fastholde denne forbrugerbeskyttelse.

De Samvirkende Købmænd mener, at statsgarantiordningen er velment, men ikke er tilstrækkelig, idet hensigten alene er at skabe bedre muligheder for at finansiere private boliger i landdistrikterne. De Samvirkende Købmænd mener, at lovens anvendelsesområde også burde omfatte erhvervs-ejendomme i landdistrikterne, idet man dog anerkender, at en udvidelse af anvendelsesområdet ikke er mulig i den bekendtgørelse, som nu er sendt i høring.

## 3. Bemærkninger til de konkrete emner

Kommenteringen af høringssvarene tager udgangspunkt i følgende overordnede opdeling:

- 3.1. Konverteringer
- 3.2. Erhvervs-ejendomme
- 3.2. Ansøgning om statsgaranti (§ 4)
- 3.4. Ansøgning om statsgaranti (§ 5)
- 3.5. Udbetaling under garantien
- 3.6. Bekendtgørelsens bilag 1
- 3.7. Ændringsforslag fra erhvervsministeren (ØLU L 116 bilag 7)

### 3.1. Konverteringer

Finans Danmark har anført, at lovforslaget og bekendtgørelsen efterlader mange uafklarede spørgsmål, når det kommer til konvertering af boliglån med statsgaranti. Dette komplicerer institutternes rådgivning til kunderne og rejser mange spørgsmål alt efter den konkrete situation og måden, finansieringen er skruet sammen på, de foretagne afdrag samt udviklingen i ejendomspriser m.v.

### Kommentar

*Det fremgår af lovforslagets § 14, stk. 4, at konvertering af en ejendoms-kreditaftale med statsgaranti kan ske til et nyt lån inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendoms-kreditaftale. I konverteringssi-*

*tuationen skal det statsgaranterede beløb modsvare restgælden på den oprindelige, statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen. Det medfører, at den til enhver tid værende værdi af den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen ikke kan forhøjes ved en konvertering. Hvis værdien af den statsgaranterede del er nedbragt fra fx 100.000 kr. til 90.000 kr., er det således et garantibeløb på 90.000 kr., som ved konvertering vil kunne overføres til en ny ejendomskreditaftale.*

*Lovforslagets § 14, stk. 4, er imidlertid ikke til hinder for, at et nyt lån efter konvertering er større end det oprindelige lån på grund af sædvanlige låneomkostninger, differencerenter m.v. under forudsætning af, at lånekonverteringen ikke giver forbrugeren et provenu.*

*Forbrugeren skal kunne foretage normale konverteringer, hvorfor det ikke er en forudsætning, at restløbetiden fastholdes ved konvertering. Forbrugere vil derfor have mulighed for at konvertere en ejendomskreditaftale med statsgaranti til et nyt lån med ændret løbetid. Ejendomsværdien på konverteringstidspunktet har ikke betydning for statsgarantien, da det afgørende for statsgarantien er, at den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen ikke forhøjes ved konverteringen.*

*Lovforslagets § 14, stk. 4, blev justeret på baggrund af Finans Danmarks bemærkninger i den offentlige høring. Erhvervsministeriet finder, at den justerede bestemmelse – og den supplerende regel i bekendtgørelsesudkastets § 11, stk. 3, – giver forbrugerne frihed til at foretage normale konverteringer og institutterne frihed til at imødekomme sådanne ønsker på en smidig måde, hvor der ikke stilles krav om forudgående tilladelse fra Finansiell Stabilitet. Der er således alene i bekendtgørelsesudkastets § 11, stk. 3, indsat et krav om, at ejendomskreditgiveren skal underrette Finansiell Stabilitet om eventuelle konverteringer, hvilket smidigt kan ske i den kvartalsvise rapportering.*

*Der vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være behov for at justere bekendtgørelsesudkastet.*

### **3.2. Erhvervsejendomme**

De Samvirkende Købmænd har anført, at man er bekendt med, at det i hørsnotatet til lovforslaget bl.a. fremgår:

”Regeringen har også fokus på erhvervsvirksomheders udfordringer i landdistrikterne. Regeringens overordnede ambition er, at det skal være lettere for danskerne at bo og drive virksomhed på landet. Derfor er forventningen, at når regeringens øvrige initiativer, der skal gøre det mere attraktivt at bo i landdistrikterne, bliver ført ud i livet, vil det have en positiv afledt effekt på erhvervsejendomsmarkedet.

Endelig skal det nævnes, at regeringen har besluttet at øge adgangen til såkaldte vækstlån for mindre virksomheder ved at ophæve den nedre beløbsgrænse for vækstlånordningen i Vækstfonden og dermed åbne muligheden for at optage mindre lån. Dette forventes i særlig grad at komme små virksomheder i landdistrikterne til gode.”

De Samvirkende Købmænd har gennem en årrække gjort opmærksom på de ulige forhold, der hersker i forhold til finansiering af dagligvarebutikker i landdistrikterne. Det er fortsat de Samvirkende Købmænds opfattelse, at det ville have haft en større effekt for finansieringen af erhvervsejendomme, hvis sådanne ejendomme også havde været omfattet af statsgarantiordningen.

### **Kommentar**

*Det er regeringens klare ambition, at det skal være lettere for danskerne at bo og drive virksomhed på landet. Målgruppen for statsgarantilovforslaget er de forbrugere, som har fået nej i banken, fordi drømmeboligen ligger i det forkerte postnummer. Det er vurderingen, at det ikke er muligt inden for statsstøttereglerne at udvide lovforslaget til også at omfatte erhvervs-ejendomme. Som anført har regeringen imidlertid også fokus på erhvervs-virksomheders udfordringer i landdistrikterne, og ved at fjerne den nedre lånegrænse for Vækstlån er der allerede skabt en bedre adgang til finansiering. Det er forventningen, at den bedre adgang til finansiering især vil komme mindre virksomheder uden for de større byer til gode.*

*Der vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være behov for at justere bekendtgørelsesudkastet.*

### **3.3. Ansøgning om statsgaranti (§ 4)**

Finans Danmark har til formuleringen i § 4, stk. 2, 1. pkt., om ”den endeligt indgåede ejendomskreditaftale” anført, at man forstår dette som en henvisning til den til kunden fremsendte låneafregning og ikke det signerede pantebrev.

Derudover har Finans Danmark anført, at § 4, stk. 2, 2. pkt., bør ændres således, at det ved ændringer i amortiseringen er tilstrækkeligt at fremsende en ny amortiseringsplan årligt frem for kvartalsvis. Finans Danmark ser ikke behov for kvartalsvis fremsendelse af reviderede amortiseringsplaner og finder, at årlig fremsendelse vil kunne medvirke til at reducere byrderne ved ordningen.

Endelig ønsker Finans Danmark ordet ”væsentlige” indsat i § 4, stk. 2, 2. pkt., således at en ny amortiseringsplan kun skal fremsendes, hvis amortiseringen – og dermed garantiprovisionsbetalingen – væsentligt ændrer sig.

### **Kommentar**

*Bekendtgørelsesudkastets § 4, stk. 2, 1. pkt., bestemmer: "Når lånet er udbetalt til forbrugeren, fremsender ejendomskreditgiveren den endeligt indgåede ejendomskreditaftale [...]". Erhvervsministeriet finder på baggrund af Finans Danmarks kommentar, at formuleringen "den endeligt indgåede ejendomskreditaftale" kan give anledning til tvivl om, hvilket materiale der efterspørges. Det er afgørende for, at en ansøgning om statsgaranti kan behandles korrekt, at der fremsendes fuld dokumentation for, hvad der er udbetalt til forbrugeren og under hvilke vilkår, udbetalingen er sket. Bekendtgørelsesudkastet vil derfor blive tilpasset i overensstemmelse med ovenstående, således at ordene "den endeligt indgåede ejendomskreditaftale" udgår og erstattes af ordene "dokumentation for den indgåede ejendomskreditaftale og det udbetalte lån".*

*Bekendtgørelsesudkastets § 4, stk. 2, 2. pkt., bestemmer: "Ved ekstraordinære afdragsbetalinger eller andre forhold, som medfører ændringer i garantiprovisionen, fremsendes en ny amortiseringsplan opgjort ultimo kvartalet." Der er således ifølge bekendtgørelsesudkastet ikke tale om en generel pligt til fremsendelse af kvartalsvise amortiseringsplaner, men der er alene tale om en forpligtelse, som udløses, hvis den konkrete forbruger foretager en ekstraordinær nedbringelse af lånets hovedstol, eller hvis andre forhold medfører en ændret amortisering i forhold til den amortiseringsplan, som ejendomskreditgiveren oprindeligt har indsendt til Finansiell Stabilitet som led i garantiansøgningen, jf. bekendtgørelsesudkastets § 4, stk. 2, 1. pkt. Forbrugernes garantiprovision beregnes på baggrund af den aktuelle amortisering. Ændres ejendomskreditgiverens forpligtelse til at orientere Finansiell Stabilitet om ændringer i amortiseringen fra kvartalsvis til årlig, er der risiko for, at forbrugeren i en længere periode på op til et år kommer til at betale en for høj (eller lav) garantiprovision. For at sikre retvisende garantiprovisionsopkrævninger er det derfor nødvendigt, at intervallet "ultimo kvartalet" fastholdes.*

*Hensynet til at sikre retvisende garantiprovisionsopkrævninger betyder også, at Erhvervsministeriet ikke imødekommer Finans Danmarks ønske om indsættelse af ordet "væsentlige" i § 4, stk. 2, 2. pkt. Hvis pligten til at fremsende nye amortiseringsplaner alene udløses ved væsentlige ændringer, er der ligeledes risiko for, at forbrugeren kommer til at betale en for høj (eller lav) garantiprovision.*

*Der vurderes på baggrund af ovenstående at være behov for at justere bekendtgørelsesudkastets § 4, stk. 2, 1. pkt., men ikke bekendtgørelsesudkastets § 4, stk. 2, 2. pkt.*

### **3.4. Ansøgning om statsgaranti (§ 5)**

Med henblik på at skabe overensstemmelse med formuleringerne i § 4, har Finans Danmark foreslået, at bekendtgørelsesudkastets § 5 justeres som følger:

”§ 5. I situationer omfattet af § 3, stk. 2, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, kan ansøgningen indsendes til Finansiell Stabilitet af den ejendomskreditgiver, der ~~har stillet~~ **stiller** en garanti, ~~indgår~~ **indgår** en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde ~~indestår~~ **indestår** overfor realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Stk. 2. Ejendomskreditgivere omfattet af stk. 1, indsender tillige med oplysningerne i § 4, også oplysninger om det realkreditinstitut, som ~~har ydet~~ **yder** ejendomskreditten til forbrugeren.”

### **Kommentar**

*Erhvervsministeriet er enig i Finans Danmarks bemærkninger. Bekendtgørelsesudkastets § 5 stk. 1 og 2, vil blive tilrettet i overensstemmelse hermed.*

### **3.5. Udbetaling under garantien**

Finans Danmark er usikker på, om det er en korrekt formulering, at garantien ifølge § 7, stk. 1, sidste punktum dækker ”tab på lån, hvis forbrugeren misligholder forpligtelsen til at indfri det statsgaranterede lånebeløb”. Finans Danmark har til støtte herfor anført, at statsgarantien kan komme til udbetaling allerede ved låntagers misligholdelse af enkelte betalinger og på baggrund af en foreløbig tabsopgørelse.

### **Kommentar**

*Erhvervsministeriet finder, at formuleringen er korrekt.*

*Under dansk ret er forskellen på en selvskyldnerkation og en tabskaution særligt det tidspunkt, hvor beneficianten (ejendomskreditgiveren) kan kræve, at der sker udbetaling under garantien. Under en selvskyldnerkaution indtræder garantistillerens udbetalingsforpligtelse så snart, der foreligger misligholdelse af låneforholdet, uanset om der på dette tidspunkt er konstateret, eller forventes konstateret, et tab. Under en tabskaution skal der være konstateret et endeligt tab, førend der kan kræves udbetaling under garantien.*

*Statsgarantien er udformet som en hybrid mellem en selvskyldnerkaution og en tabskaution, som opfylder kravene i kapitalkravsforordningen (CRR) for at kunne anvendes som ufinansieret kreditrisikoafdækning. Således fremgår det af bekendtgørelsesudkastets § 7, stk. 3, at Finansiell Stabilitets forpligtelse til at udbetale det garanterede beløb indtræder på det tidligste af følgende tidspunkter: 1) 24 måneder efter tidspunktet for forbrugers*

*misligholdelse af ejendomskreditaftalen på baggrund af en foreløbig tabsopgørelse eller 2) når der foreligger en endelig tabsopgørelse.*

*Det ses heraf, at statsgarantien ikke kan komme til udbetaling på baggrund af en foreløbig tabsopgørelse allerede ved låntagers misligholdelse af enkelte betalinger. Tværtimod skal det i sådanne tilfælde afventes, at ejendomskreditgiveren indsender en endelig tabsopgørelse. Kun såfremt det ikke indenfor 24 måneder er muligt for ejendomskreditgiveren at indsende en endelig tabsopgørelse, er der mulighed for udbetaling på baggrund af en foreløbig tabsopgørelse.*

*Der vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være behov for at justere bekendtgørelsesudkastet.*

### **3.6. Bekendtgørelsens bilag 1**

Finans Danmark har anført, at ordet ”underliggende” i bilagsoverskriften: ”Oplysninger til brug for ansøgning om statsgaranti på en underliggende ejendomskreditaftale” er misvisende og bør udgå. Begrundelsen herfor er, at der er tale om statsgaranti på en del af låneaftalen, og at ordet ”underliggende” skaber uklarhed. Finans Danmark har derudover anført, at der er behov for samme type sproglige justeringer som beskrevet ovenfor under afsnit 3.4, således at der skabes overensstemmelse med formuleringerne i § 4. Finans Danmark foreslår på den baggrund, at felterne ”Lån ydet af Ejendomskreditgiveren” hhv. ”Lån ydet af realkreditinstitut” omformuleres, da lånene ikke er ydet endnu.

#### **Kommentar**

*Erhvervsministeriet er enig med Finans Danmark i, at ordet ”underliggende” skal udgå af bilagsoverskriften. Erhvervsministeriet er ligeledes enig med Finans Danmark i, at felterne ”Lån ydet af Ejendomskreditgiveren” hhv. ”Lån ydet af realkreditinstituttet” skal omformuleres, da lånene ikke er ydet endnu. Disse felter slås derfor sammen i ét fælles felt benævnt ”Långiver”.*

*Bekendtgørelsesudkastets bilag 1 tilrettes i overensstemmelse med Finans Danmarks bemærkninger.*

### **3.7. Ændringsforslag fra erhvervsministeren (ØLU L 116 bilag 7)**

Finans Danmark har om ændringsforslaget til lovforslagets § 14, stk. 1, anført, at kravet om, at alle øvrige betingelser for statsgaranti fortsat skal være opfyldt, indebærer, at hvis kvadratmeterprisen i den mellemliggende periode har bevæget sig op over beløbsgrænsen, så kan garantien ikke følge med. Finans Danmark har endvidere anført, at i en situation, hvor alle betingelser for statsgaranti stadig er opfyldt på gældsovertagelsestidspunktet (efter udløbet af den treårige periode), og hvor statsgarantien således kan

følge med, vil der være afdraget på gælden, og garantien vil være nedskrevet i takt hermed. Under forudsætning af, at prisen på ejendommen er uændret, vil dette indebære, at erhververen alt andet lige skal stille med en større egenfinansiering, end hvad der var tilfældet ved den oprindelige ejers erhvervelse af ejendommen.

#### **Kommentar**

*Erhvervsministerens ændringsforslag til lovforslagets § 14, stk. 1, udvider muligheden for gældsøvertagelse i forhold til det fremsatte lovforslag. Ændringen foretages for at sikre, at omsætningen af fast ejendom ikke hæmmes unødigt. Det er ikke hensigten med ændringsforslaget, at ejendomme, som er steget i værdi, og som på gældsøvertagelsestidspunktet ligger over kvadratmeterpriserne i lovforslagets § 4, fortsat skal kunne omsættes med en statsgaranti (efter udløbet af den treårige periode). Finans Danmarks observationer vedrørende ændringsforslaget er derfor korrekte.*

*Der vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være behov for tilretninger.*

#### **4. Administrative konsekvenser**

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har modtaget bekendtgørelsesudkastet i høring og afgivet følgende bemærkninger om de administrative konsekvenser for erhvervslivet:

”OBR vurderer, at bekendtgørelsesudkastet medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Konsekvenserne består blandt andet af løbende administrative konsekvenser ved behandling og udarbejdelse af vilkårsaftaler og ansøgninger.

Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

Derudover vurderes det, at bekendtgørelsesudkastet kan medføre administrative omstillingsomkostninger for virksomheder hvor en udvikling af it-systemer er nødvendig, fremfor en manuel håndtering fx i Excel.

Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.”

Erhvervsministeriet er enig i OBR's vurdering.

#### **5. Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v.**

Aalborg Universitet, Aarhus BSS, Advokatsamfundet, Beskæftigelsesministeriet, Børne- og Undervisningsministeriet, CBS, CEPOS, Danmarks Nationalbank, Danmarks Skibskredit A/S, Dansk Aktionærforening, DI Byggeri, Dansk Ejendomskredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk



Erhverv, Dansk Industri, Dansk Kredit Råd, Danske Advokater, Danske Regioner, Datatilsynet, De Samvirkende Købmænd, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den Danske Fondsmæglerforening, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Erhvervsministeriet, Erhvervsstyrelsen, Fagbevægelsens Hovedorganisation, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansministeriet, Finanstilsynet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Forsvarsministeriet, FSR – danske revisorer, Fødevarer-, Landbrugs- og Fiskeriministeriet, Indenrigs- og Boligministeriet, Justitsministeriet, Kirkeministeriet, KlimaEnergi-, og Forsyningsministeriet, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kulturministeriet, Kuratorforeningen, Københavns Universitet, Landsdækkende Banker, Landdistrikternes Fællesråd, Liberale Erhvervs Råd, Lokale Pengeinstitutter, Miljøministeriet, Ministeriet for udviklingssamarbejde og nordisk samarbejde, Mybanker, National Enhed for Særlig Kriminalitet (NSK), Nævnenes Hus, Parcelhusejernes Landsforening, Patent- og Varemærkestyrelsen, Revisornævnet, Rigsrevisionen, Roskilde Universitetscenter, SMV Danmark, Sammenslutningen af Danske Småøer, Sikkerhedsstyrelsen, Skatteministeriet, Social- og Ældreministeriet, Statsministeriet, Sundhedsministeriet, Syddansk Universitet, Søfartsstyrelsen, Transportministeriet, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet, Økonomistyrelsen.

#### **6. Følgende organisationer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger til bekendtgørelsen:**

Følgende organisationer har haft bemærkninger med indhold:

De Samvirkende Købmænd, Finans Danmark og Erhvervsstyrelsen (OBR).