



## NOTAT

9. februar 2022  
2021 – 18701

### **Høringsnotat vedrørende lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne**

#### **1. Indledning**

Lovforslaget har til formål at skabe bedre muligheder for at finansiere boliger i landdistrikter gennem en statsgaranti på den yderste del af boliglån for visse ejerboliger.

Lovforslaget følger op på forståelsespapiret ”Retfærdig retning for Danmark” fra juni 2019 og regeringens udspil ”Tættere på – Flere uddannelser og stærke lokalsamfund” fra maj 2021.

Det foreslås, at der indføres en statsgaranti på en del af belåningen til ejerboliger, der enten har en handelspris under 8.000 kr. pr. kvm., eller har en handelspris på mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvm. og ligger i et af de postnumre, som er oplyst i lovforslagets bilag 1.

Med ordningen bliver det muligt at få en statsgaranti på den del af boliglånet, der ligger mellem 60 og 90 pct. af boligens kontantværdi. Den statsgaranterede del af belåningen er med afdrag, og lånene ydes til køb af ejerboliger. Muligheden for at stille en statsgaranti på den yderste del af boliglån i landdistrikterne er udelukkende tiltænkt forbrugere, der ønsker at købe en boligejendom som primær bolig. Den foreslåede statslige garantiordning kan derfor ikke anvendes til finansiering af erhvervsjendomme, fritidshuse eller fleksboliger i landdistrikter.

Det foreslås, at ordningen skal løbe i tre år og administreres af Finansiell Stabilitet. Statsgarantien er begrænset til 90 pct. af den del af boliglånet, der ligger mellem 60 og 90 pct. af boligens kontantværdi, hvor eventuelle tab bæres pro rata med det kreditgivende institut, som dækker de resterende 10 pct. Långiver og låntager skal betale en garantiprovision til staten. Statsgarantien på det enkelte lån løber indtil beløbet, der er statsgaranteret, er fuldt afdraget.

Lovforslaget blev sendt i høring den 13. december 2021 med frist for høringssvar den 10. januar 2022. Der er modtaget 22 høringssvar, heraf 11 med bemærkninger.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter til de enkelte emner i lovudkastet gennemgås og kommenteres nedenfor.

Nogle høringssvar har givet anledning til redaktionelle ændringer og præciseringer i lovteksten og bemærkningerne. Disse ændrer ikke ved substansen i de pågældende bestemmelser og omtales derfor ikke nærmere i dette notat.

Henvisningerne til lovforslagets paragraffer stemmer overens med den version af lovforslaget, der blev sendt i høring den 13. december 2021. I lovforslaget, der er fremsat for Folketinget, er den tidligere § 1 udgået. Lovforslagets øvrige bestemmelser er derfor konsekvensrettet, således at den tidligere § 2 er blevet til § 1 og så fremdeles.

I nedenstående vil en henvisning til lovforslagets § 5, dermed svare til en henvisning til lovforslagets § 4, i den version som er fremsat for Folketinget.

## **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. Samtidig vil institutterne skulle håndtere ordningen i en længere årrække – op til 30 år – selvom ordningen foreslås kun at gælde i tre år. Modellen bør derfor, ifølge Finans Danmark, 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.

Kommunernes Landsforening kvitterer for, at der nu bliver lettere at optage lån til køb af ejerbolig i landdistrikter. For kommunerne er det en central dagsorden, at både borgere og virksomheder har de bedst mulige rammer for at etablere sig i alle dele af landet.

Landdistrikternes Fællesråd finder det særdeles positivt, at regeringen med det foreliggende lovforslag ønsker at give borgere i landdistrikter bedre mulighed for at optage boliglån. Det er godt for de borgere i landdistrikter, der har haft vanskeligere ved at optage boliglån udelukkende på grund af ejendommens placering eller omsættelighed. Landdistrikternes Fællesråd

mener, at modellen for statsgaranti skal være så simpel som muligt – netop for at sikre, at modellen faktisk vil blive anvendt af ejendomskreditgiverne og dermed gøre gavn i landdistrikterne.

Sammenslutningen af Danske Småøer støtter overordnet lovforslaget, som kan være med til at afhjælpe den situation, at både nuværende og kommende øboere har oplevet problemer med at opnå finansiering til køb af helårsboliger.

### **3. Bemærkninger til de konkrete emner**

Kommenteringen af høringssvarene tager udgangspunkt i følgende overordnede opdeling:

- 3.1. Behov for enkel model
- 3.2. Erhvervsejendomme
- 3.3. Nybyggeri
- 3.4. Tillægslån
- 3.5. Definitionen af boligejendom
- 3.6. Formidler af lån
- 3.7. Beregning af kvadratmeterpris
- 3.8. Omfattede postnumre
- 3.9. Værdiansættelse af ejendomme
- 3.10. Bortfald af garanti
- 3.11. Statsgaranterede låns forfald
- 3.12. Risikodeling 90/10
- 3.13. Forhåndsgodkendelse
- 3.14. Ejendomskreditgiverens garantiprovision
- 3.15. Indbetaling af garantiprovision
- 3.16. Nedskrivning af statsgarantien
- 3.17. Kapitallettelse
- 3.18. Betaling under statsgarantien
- 3.19. Konvertering
- 3.20. Transport af pantebreve
- 3.21. Udvikling af digital selvbetjeningsløsning
- 3.22. Kvartalsvis oversigt over statslige garantiforpligtelser
- 3.23. Revisorerklæring
- 3.24. Anmodning om yderligere oplysninger
- 3.25. Udløbsperiode og lovevaluering
- 3.26. Prisdannelse
- 3.27. Skattemæssige forhold
- 3.28. Afdækning af byrder

#### **3.1. Behov for en enkel model**

Finans Danmark har overordnet anført, at den forslåede model til en statsgarantiordning er meget kompleks og dyr at implementere og anvende. De

enkelte institutter risikerer dermed at investere i et set-up, hvor indtjeningen, som forventes at blive beskeden, ikke står mål med investeringsomkostningerne.

Finans Danmark har derudover anført, at den foreslåede ordning også øger kompleksiteten af den rådgivning, som de omfattede ejendoms kreditgivere skal yde forbrugerne. Jo mere enkel statsgarantiordningen kan gøres, jo nemmere bliver det at rådgive forbrugere om ordningen. Finans Danmark opfordrer derfor også af denne grund til, at modellen forenkles.

Endelig har Finans Danmark anført, at der i lovforslaget er mange hjemmelsbestemmelser og dermed mange uafklarede forhold om modellens praktiske udformning, hvilket også øger kompleksiteten.

Landdistrikternes Fællesråd anfører, at det er vigtigt, at modellen for statsgaranti bliver så simpel som mulig for at sikre, at modellen faktisk vil blive anvendt af ejendoms kreditgiverne og dermed gøre gavn i landdistrikterne. En mere simpel model kan indebære, at kravene til f.eks. compliance- og dokumentation sænkes, ligesom det er vigtigt, at ordningen ikke bliver så dyr og kompleks for ejendoms kreditgiverne at administrere, at den ikke vil finde anvendelse.

### **Kommentar**

*Der findes ikke i dag en ordning med statsgaranti på den yderste del af forbrugers boliglån i forbindelse med køb af boligejendomme i visse dele af Danmark. Den foreslåede statsgarantiordning er en nyskabelse.*

*Da der er tale om en ny ordning, er det forventeligt med visse implementeringsomkostninger for de ejendoms kreditgivere, der ønsker at gøre brug af ordningen. Der er således tale om et helt nyt produkt, som ejendoms kreditgiveren skal kunne håndtere og rådgive om, og som vil betyde tilpasninger i den rådgivning, som ejendoms kreditgiveren skal yde til forbrugeren.*

*Udformningen af statsgarantiordningen skal desuden varetage en række hensyn, herunder at der ikke tages utilsigtede risici på statens vegne. Det er derfor nødvendigt at have visse godkendelses- og kontrolmekanismer i ordningen, der medvirker til at sikre dette.*

*Disse mekanismer skal være proportionale med den byrde, og dermed de øgede udgifter, som pålægges forbrugeren og de ejendoms kreditgivere, der ønsker at gøre brug af ordningen.*

*Ved udarbejdelsen af den foreslåede statsgarantiordning er det generelt blevet forsøgt at bevare en balance mellem hensynet til forbrugere, ejendoms kreditgivere og staten. Samtidig er der tekniske forhold, som det er*

*vurderet hensigtsmæssigt at udmønte via bekendtgørelse. I forbindelse hermed vil Finans Danmark og andre relevante aktører blive inddraget for at sikre, at ordningen kommer til at fungere så smidigt som muligt i praksis.*

*Det er hensigten, at der løbende indsamles erfaringer med den nye lovgivning og modellen for statsgaranti på baggrund af dialog med den finansielle sektor. Med lovforslaget er der derfor lagt op til, at statsgarantiordningen foreløbigt løber i 3 år og evalueres inden udløb med henblik på at vurdere, om ordningen skal forlænges. De indsamlede erfaringer vil indgå i overvejelserne om forlængelse, således at en eventuel forlængelse kan suppleres med nødvendige præciseringer eller ændringer i ordningen.*

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

### **3.2. Erhvervsejendomme**

De Samvirkende Købmænd har anført, at udfordringer med at skaffe finansiering til renoveringer, tilbygninger og nybyggeri i landdistrikterne har resulteret i, at borgere i op mod 100 mindre bysamfund har ”taget sagen i egen hånd” og medfinansieret den lokale dagligvarebutik med henblik på at bevare byens attraktivitet. De Samvirkende Købmænd opfordrer derfor til, at lovforslagets anvendelsesområde udvides, så også erhvervsejendomme i landdistrikterne kan drage nytte af statsgarantiordningen.

SMVDanmark ser de samme udfordringer for virksomheder som for forbrugere, når de skal optage lån til køb af ejendom i landdistrikterne. Såfremt man med lovforslaget ønsker at understøtte en fortsat bosætning i landdistrikterne, er det vigtigt, at man sikrer beskæftigelses- og indkøbsmulighederne. SMVDanmark opfordrer derfor ligeledes til, at muligheden for statsgaranterede ejendomskreditaftaler udvides til også at omfatte erhvervsvirksomheder.

#### **Kommentar**

*Både borgere og virksomheder kan opleve, at det er vanskeligere at optage lån i landdistrikterne end i andre dele af Danmark. Samtidig er tilstedeværelsen af bl.a. skoler, transport og lokale indkøbsmuligheder et vigtigt grundlag for, at borgere ønsker at bosætte sig i landdistrikterne. Det er derfor vigtigt at lånemulighederne er til stede for både borgere og virksomheder i landdistrikterne.*

*Nærværende lovforslag har til formål at skabe bedre mulighed for at opnå boligfinansiering for forbrugere i landdistrikter. Målgruppen for lovforslaget er således forbrugere, som ønsker at købe boligejendomme. Statsgarantiordningen omfatter derfor alene lån med pant i boligejendomme, hvor*

*ejendommen skal anvendes til helårsbolig for forbrugeren. Ordningen kan ikke anvendes til finansiering af erhvervsejendomme.*

*Det er derudover vurderingen, at lån med statsgaranti til erhvervsejendomme uden forudgående anmeldelse til og godkendelse af EU-Kommissionen vil være i strid med de EU-retlige regler om statsstøtte. Det skyldes bl.a., at lån til erhvervsejendomme i modsætning til lån til private vil udgøre økonomisk aktivitet, ligesom det kun ville være bestemte virksomheder, der er omfattet af ordningen.*

*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 vækstlånene i Vækstfonden og dermed åbne muligheden for at optage mindre lån. Dette forventes i særlig grad at komme små virksomheder i landdistrikterne til gode.*

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

### **3.3. Nybyggeri**

Landdistrikternes Fællesråd gør opmærksom på, at der bl.a. under COVID-19-pandemien har været en tendens til, at børnefamilier flytter fra storbyen til landdistrikterne, hvilket har medført en stigende efterspørgsel efter moderne og bæredygtige boliger, herunder nybyggeri. Ifølge Landdistrikternes Fællesråd oplever mange borgere, at det kan være vanskeligt at optage lån til nybyggeri i landdistrikterne. Landdistrikternes Fællesråd opfordrer derfor til, at der igangsættes et arbejde med henblik på at udvide statsgarantiordningen, så den også omfatter nybyggeri. Dette kan f.eks. ske inden for rammerne af den foreslåede model, men hvor kvadratmeterprisen for nybyggeri sættes op til maks. 17.000 kr. pr. kvadratmeter.

#### **Kommentar**

*Med nærværende lovforslag ønskes det at skabe bedre mulighed for at opnå boligfinansiering for forbrugere til brug for erhvervelse af eksisterende boligejendomme særligt i landdistrikterne. Lovforslagets afgrænsning af omfattede boligejendomme bygger på boligejendommens handelspris, hvorefter lovforslaget omfatter boligejendomme med handelspriser på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter, samt boligejendomme med en handelspris på*

*mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter, hvis boligejendommen er beliggende i et af de postnumre, som er oplyst i lovforslagets bilag 1.*

*Ved eventuel finansiering af nybyggeri vil der ikke eksistere en egentlig handelspris. Dette medfører, at nybyggeri er vanskelig at indpasse i lovforslagets afgrænsning. Såfremt nybyggeri skulle omfattes af ordningen, ville det desuden øge ordningens kompleksitet væsentligt, og dermed også gøre ordningen dyrere at administrere.*

*Det bemærkes desuden, at et nybygget hus i et landdistrikt ikke nødvendigvis har en værdi, der står i et rimeligt forhold til de udgifter til materialer m.v., der har været i forbindelse med at bygge huset, og derfor kan være mere risikabelt at belåne på grund af manglende sikkerhed i ejendommen.*

*Statsgarantiordningen omfatter alene lån til erhvervelse af en boligejendom med pant i ejendommen, hvor ejendommen skal anvendes til helårsbolig for forbrugeren. Hensigten er, at statsgarantiordningen skal omfatte de ejendomme, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien "ejerboliger til helårsbrug", og som kan belånes med op til 80 pct. af boligejendommens kontantværdi i et realkreditinstitut. Nybyggeri på ubebyggede grunde er derfor ikke målgruppen for denne ordning.*

*Der vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være anledning til at justere lovforslaget.*

### **3.4. Tillægslån**

Landdistrikternes Fællesråd har anført, at borgerne i landdistrikterne har store udfordringer med at finansiere energirenoveringer af deres ejendomme, hvilket kan skyldes, at gennemgribende renoveringer ikke er rentable for boligejerne på grund af ejendommens forholdsvis lave værdi. Landdistrikternes Fællesråd pointerer, at en opgørelse fra Finans Danmark og Landdistrikternes Fællesråd viser, at over 40 pct. af boligerne i landdistrikterne er i energimæssigt dårlig stand. Samtidig har stagnerende og faldende boligpriser i landdistrikterne betydet, at boligejerne i landdistrikterne ikke har kunnet sikre en friværdi, som det ellers er tilfældet for boligejere i storbyerne, der har kunnet danne grundlag for en tillægsbelåning og dermed en almindelig egenfinansiering af energirenoveringer.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer derfor til, at statsgarantiordningen udvides til også at omfatte tillægslån, herunder lån til energirenoveringer og større ombygninger.

Finans Danmark har anført, at det ikke fremgår klart af lovudkastet, om erhvervelse af en boligejendom kan ske med lån med statsgaranti i de situ-

ationer, hvor et køb fra instituttets side er betinget af en samtidig ombygning (renovering og/eller tilbygning) af ejendommen, og hvor ejendommens værdi vil ændre sig mellem købstidspunktet og i færdigrenoveret stand.

Finans Danmark konstaterer, at det kun skal være muligt at opnå lån med statsgaranti i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom og ikke i forbindelse med f.eks. efterfølgende tillægslån. Det betyder, at ordningen ikke vil bidrage til at støtte op om vedligeholdelse og energirenovering af boliger i landdistrikterne. Til gengæld gør det modellen mere enkel.

### **Kommentar**

*I visse områder har forbrugere haft sværere ved at finansiere deres boligkøb. Hensigten med lovforslaget er derfor navnlig at skabe bedre mulighed for at opnå boligfinansiering for forbrugere i de tilfælde, hvor en køber af en boligejendom ikke kan optage lån på almindelige vilkår uden en statsgaranti. Målgruppen for lovforslaget er således forbrugere, der er vurderet kreditværdige, men som har vanskeligt ved at få boliglån på grund af forhold vedrørende ejendommens placering eller omsættelighed.*

*Tillægslån optages af forbrugere, der allerede ejer en boligejendom, og falder derfor uden for anvendelsesområde for statsgarantiordningen, da ordningen fokuserer på forbrugere, der ønsker at erhverve en boligejendom.*

*Det er forventningen, at når regeringens øvrige initiativer, der skal gøre det mere attraktivt at bo i landdistrikterne bliver ført ud i livet, vil det i sammenhæng med nærværende ordning have en positiv effekt på boligmarkedet. Dette vil i sig selv forbedre mulighederne for tillægsbelåning i landdistrikterne.*

*Såfremt tillægslån skulle omfattes af statsgarantiordningen, ville det være nødvendigt at indføre ekstra kontroller for at sikre, at statsgaranterede tillægslån rent faktisk blev brugt til energirenovering eller ombygning af den pågældende ejendom. En udvidelse af ordningen til at omfatte tillægslån ville dermed øge ordningens kompleksitet væsentligt og desuden gøre ordningen dyrere at administrere. Dette er også lagt til grund af Finans Danmark, der bemærker, at statsgarantiordningen er mere enkel, når tillægslån ikke er omfattet af ordningen.*

*Det fremgår af lovforslagets § 8, stk. 2, at statsgarantien kan dække belåningen i intervallet mellem 60 og 90 pct. af ejendommens kontantværdi på handelstidspunktet. Kontantværdien opgøres af ejendomskreditgiveren efter reglerne i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*



*Hvis erhvervelse af en boligejendom er betinget af en samtidig ombygning, vil det være ejendommens kontantværdi på handelstidspunktet, der er afgørende for, hvor stor en statsgaranti der kan ydes efter ordningen.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.5. Definitionen af boligejendom**

Dansk Ejendoms Kredit har anført, at definitionen i lovforslagets § 2, nr. 1, hvorefter mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal på handelstidspunktet skal kunne henføres til ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug” er for restriktiv.

#### **Kommentar**

*Definitionen i lovforslagets § 2, nr. 1, har til hensigt at omfatte de samme ejendomme, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”. Ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug” skal derfor udgøre mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, idet ejendommen i modsat fald ikke kan belånes med op til 80 pct. i et realkreditinstitut, jf. § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Ved tvivl om, hvorvidt en boligejendom falder inden for eller uden for lovforslagets definition, vil det afgørende være, hvorvidt boligejendommen kan belånes med op til 80 pct. i et realkreditinstitut. Der er ikke noget krav om, at boligejendommen skal belånes med 80 pct. i et realkreditinstitut, endsige at boligejendommen skal belånes med et realkreditlån, da lovforslaget omfatter samtlige de ejendoms-kreditgivere, som er defineret i lovforslagets § 4. Det er imidlertid ikke hensigten at yde stats-garanterede lån til andre ejendoms-kategorier end ”ejerboliger til helårs-brug”, hvorfor grænsen på 80 pct. fastholdes.*

### **3.6. Formidler af lån**

Finans Danmark har anført, at lovforslagets model bør tage højde for, at formidling af realkreditlån også kan ske gennem et realkreditinstitut. Finans Danmark anfører, at Nykredit Realkredit eksempelvis er formidler af lån hos Totalkredit, mens Nykredit Bank stiller garantiene.

Finans Danmark konstaterer, at flere bestemmelser i lovforslaget åbner for, at der kan stilles garanti/afdækning over for et andet institut end ejendoms-kreditgiveren (dvs. formidleren), men bemærker, at der ikke tages højde for det i lovforslagets § 13 om garantiprovision. I tilfælde hvor det reelt er formidler, der modtager garantien/afdækningen, bør formidler også kunne varetage opkrævning og afregning af garantiprovision.

#### **Kommentar**

*Det fremgår af lovforslagets § 4, stk. 2, at i situationer, hvor ejendomskreditaftalen er ydet af et realkreditinstitut, og et pengeinstitut har stillet garanti, indgået en modregningsaftale, der omfatter tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestår over for realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, kan statsgarantien ydes til pengeinstituttet.*

*Det er ikke med lovforslaget hensigten at ændre på de samarbejder, der eksisterer mellem pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Dette gælder også det beskrevne samarbejde. Lovforslagets § 4, stk. 2, vil blive justeret, så det klart fremgår, at bestemmelsen generelt finder anvendelse på situationer, hvor ejendomskreditaftalen er ydet af et realkreditinstitut, og hvor en ejendomskreditgiver har stillet garanti, indgået en modregningsaftale, der omfatter tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestået over for realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen. I de tilfælde kan garantien stilles over for ejendomskreditgiver. Tilsvarende tilpasning vil blive foretaget i § 9, stk. 2.*

*Efter lovforslagets § 4, stk. 3, kan erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om statsgarantiordningens anvendelse på tilfælde omfattet af stk. 2, herunder regler der tager højde for, at der kan være en anden part end ejendomskreditgiveren, der indsender ansøgningen, og at betaling under statsgarantien skal ske til en anden end ejendomskreditgiveren.*

*For at opnå, at erhvervsministeren har mulighed for at fastsætte nærmere regler om de i stk. 2 omtalte tilfælde, vil lovforslagets § 4, stk. 3, blive udbygget, så det fremgår, at erhvervsministeren også kan fastsætte nærmere regler om, at en anden part end ejendomskreditgiveren kan varetage opkrævning og afregning af garantiprovisionen.*

*Med bemyndigelsesbestemmelsen i lovforslagets § 4, stk. 3, vurderes der derudover at være mulighed for at tage højde for de situationer, hvor realkreditinstitutter samarbejder med andre ejendomskreditgivere.*

*Såfremt samarbejdet mellem et realkreditinstitut og en anden ejendomskreditgiver er baseret på en outsourcing-aftale, vil et sådant forhold ikke kræve særskilt regulering i lovforslaget.*

### **3.7. Beregning af kvadratmeterpris**

Dansk Ejendomskredit har anført, at det i lovforslagets § 5, stk. 1, bør præciseres, at kvadratmeterprisen skal beregnes ud fra ejendommens vægtede areal, hvor ikke-beboelige garager, kældre, carporte, tagetager og udhuse m.v. også tæller med, men med mindre vægte end det egentlige boligareal.

### **Kommentar**

*Finans Danmarks boligmarkedsstatistik anvender et vægtet areal for de enkelte ejendomme. Boligmarkedsstatistikken ligger til grund for opgørelsen af gennemsnitlige handelspriser i de enkelte postnumre, og er dermed også med til at fastlægge de postnumre, som statsgarantiordningen kan anvendes i.*

*Det vægtede areal er udtryk for, at der anvendes forskellig vægtning for forskellige bygningsdele, fx kælderetager, tagetager, garager og udhuse. Vægtningsmetoden, som anvendes ved opgørelsen af boligmarkedsstatistikken, er aftalt med Finanstilsynet.*

*Det vil ligeledes være det vægtede areal, der skal anvendes ved opgørelsen af den konkrete ejendoms kvadratmeterpris, og dermed som grundlag for at vurdere, om ejendommen er omfattet af ordningen. Lovteksten vil blive præciseret, så det tydeliggøres i § 5, stk. 1, at det er det vægtede areal, der skal anvendes.*

### **3.8. Omfattede postnumre**

Finans Danmark finder, at listen over postnumre i lovforslagets bilag 1 skal gælde uændret frem til 1. juli 2025, så der skabes den fornødne klarhed over omfattede postnumre i hele den periode, som ordningen forventes at gælde.

Dansk Ejendomskredit opfordrer til, at man på Finansiell Stabilitets hjemmeside skal kunne tilgå en ajourført online søgefunktion for postnumre omfattet af ordningen.

Sammenslutningen af Danske Småøer, der er en interesseorganisation for 27 ikke-brofaste øer, anfører, at alle 27 øer bør være omfattet af ordningen, og derfor skal skrives ind i lovforslagets bilag 1. Sammenslutningen henviser til, at lige netop småøer har store udfordringer med boligfinansiering, men i listen over postnumre, som ordningen er særligt målrettet, optræder en række øer ikke – enten fordi de ikke har eget postnummer, eller fordi de ikke er beliggende i en ”kommune længere væk fra en større by”, således som dette begreb er defineret i regeringens Regional- og landsdistriktpolitiske redegørelse 2021.

### **Kommentar**

*For så vidt angår boligejendomme med en handelspris på mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter indeholder lovforslagets bilag 1 en udtømmende liste over postnumre omfattet af ordningen. Ordningen er tidsbegrænset til en periode på tre år, og i ordningens gyldighedsperiode er det ikke hensigten at ændre i bilaget med omfattede postnumre. For en ajour-*

*ført liste over omfattede postnumre kan der således henvises til lovforslagets bilag 1. Listen vil ligeledes blive tilgængelig på Finansiell Stabilitets hjemmeside.*

*Boligejendomme med en handelspris på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter er omfattet af statsgarantiordningen, uanset hvor i landet boligejendommen er beliggende. Denne afgrænsning skal netop medvirke til at sikre, at svært omsættelige boligejendomme bliver omfattet af ordningen, uanset hvilket postnummer boligejendommen ligger i. Boligejendomme på de angivne småøer vil derfor være omfattet af ordningen, hvis handelsprisen er på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.9. Værdiansættelse af ejendomme**

Nationalbanken finder, at statsgarantier bør anvendes med betydelig forsigtighed, og at det er væsentligt, at den statsgaranterede kreditgivning baseres på værdiansættelse af ejendomme efter gældende regler.

Finans Danmark anfører ligeledes, at det er væsentligt, at værdiansættelsen foretages efter de gældende regler for udlån med sikkerhed i boliger for de respektive ejendomskreditgivere. Finans Danmark anfører, at det tydeligt bør fremgå, at der ved ejendommens værdi er tale om instituttets værdiansættelse og ikke f.eks. en konkret handelspris, og at garantien ikke ændrer på, at værdiansættelsen kan være lavere end kundens købspris, hvorfor kunden kan opleve det som et afslag, hvis der ikke kan opnås fuld finansiering.

Dansk Ejendomskredit finder, at kravene i lovforslagets § 8, stk. 2, 3. og 4. pkt., hvorefter ejendomskreditgiveren skal sikre, at kontantværdien fastsættes af en uvildig vurderingssagkyndig, ikke bør finde anvendelse for ejendomskreditselskaber, da pantebrevslån ikke er realkreditlignende lån. Dansk Ejendomskredit finder, at kontantværdien i stedet skal godkendes og fastlægges ud fra den statsautoriserede ejendomsmæglers udbudsmateriale og den i sig selv uafhængige ejendomshandel mellem køber og sælger.

### **Kommentar**

*Værdiansættelsen skal i henhold til lovforslaget foretages efter de gældende regler for opgørelse af ejendommens kontantværdi i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., og ejendomskreditgiveren skal sikre, at kontantværdien fastsættes af en uvildig vurderingssagkyndig, som skal have de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage værdiansættelser og i øvrigt være uafhængig af kreditbevillingsprocessen. Det følger heraf, at værdiansættelsen ikke nødvendigvis er identisk*

*med handelsprisen, og at værdiansættelsen også kan være lavere end handelsprisen. Det vil blive præciseret i lovbemærkningerne.*

*Kravet, om at kontantværdien fastsættes af en uvildig vurderingssagkyndig, har til hensigt at sikre, at statsgaranterede ejendomskreditaftaler kun indgås på baggrund af en forsvarlig opgørelse af ejendommens kontantværdi. Derfor foreslås det, at ejendomskreditgiveren skal sikre, at kontantværdien fastsættes af en uvildig vurderingssagkyndig, som skal have de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage værdiansættelser og i øvrigt være uafhængig af kreditbevillingsprocessen. Hensynet er at sikre, at alle statsgaranterede ejendomskreditaftaler indgås på baggrund af en forsvarlig opgørelse af ejendommens kontantværdi. Dette hensyn er det samme for alle ejendomskreditgivere omfattet af lovforslagets § 4, hvorfor kravet om anvendelse af en uvildig vurderingssagkyndig gælder alle ejendomskreditgivere omfattet af lovforslagets § 4.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.10. Bortfald af garanti**

Finans Danmark har henvist til, at statsgarantien i medfør af lovforslagets § 8, stk. 3, kan bortfalde, hvis vilkårene for at stille statsgaranti for en konkret ejendomskreditaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen, f.eks. hvis Finanstilsynet vurderer, at ejendomskreditgiverens værdiansættelse af ejendommen er for høj. Finans Danmark finder det ikke acceptabelt, at garantien kan bortfalde på den baggrund. Det vil kunne virke afskrækkende på ønsket om at yde lån med statsgaranti, ligesom der kan rejses tvivl om, hvordan bortfald af garantien spiller sammen med kravene i CRR til at opnå en kapitallettelse.

#### **Kommentar**

*Det er hensigten, at garantistillelsen skal kunne opnå anerkendelse som ufinansieret kreditrisikoafdækning i henhold til kapitalkravsforordningen for modtageren, således at det penge- eller realkreditinstitut, som statsgarantien er stillet over for, opnår en kapitallettelse på den statsgaranterede ejendomskreditaftale.*

*Erhvervsministeriet er enig i, at såfremt der skal kunne opnås en kapitallettelse, må der i henhold til CRR artikel 213 (1)(c) ikke være klausuler/bestemmelser, der ligger uden for ejendomskreditgiverens kontrol, som kan ophæve garantien eller mindske dens dækning. Lovforslagets § 8, stk. 3, vil derfor blive præciseret således, at der frem for at henvise til garantiens bortfald i stedet henvises til lovforslagets § 23, stk. 2. De situationer, der adresseres i § 23, stk. 2, er situationer, som ligger inden for ejendomskre-*

*ditgiverens kontrol. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis kreditværdighedsvurderingen eller ejendomsvurderingen lider af væsentlige mangler, således at betingelserne for at udstede garantien ikke var til stede.*

*Lovforslagets § 8, stk. 3, vil blive justeret i overensstemmelse hermed.*

### **3.11. Statsgaranterede låns forfald**

Dansk Ejendomskredit har anført, at bestemmelsen i § 8, stk. 4, om statsgaranterede låns forfald ikke automatisk må føre til, at pantebrevet skal indfries. Dansk Ejendomskredits medlemmer vil have indskrevet i pantebrevsbestemmelserne, at pantebrevet *kan* forfalde til omgående indfrielse, såfremt ejendommen anvendes til andre formål end boligejendom. Det er dog Dansk Ejendomskredits opfattelse, at en ejendomskreditgiver også må kunne vælge at acceptere den ændrede anvendelse og blot lade statsgarantien ophøre.

Finans Danmark har anført, at det i bemærkningerne til § 8, stk. 4, eksplicit bør fremgå, at garantien i forfaldssituationen fortsat skal bestå i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår – helt frem til indfrielsen af lånet. Det bør også eksplicit fremgå af bemærkningerne, hvilke forpligtelser der påhviler ejendomskreditgiveren i forhold til en ændret anvendelse – f.eks. fleksboligformål – som instituttet ikke umiddelbart har mulighed for at få kendskab til.

Endelig har Finans Danmark en teknisk kommentar til de specielle bemærkninger (til § 5), som omtaler, at garantien i medfør af § 8, stk. 4, kan ”bortfalde”, hvilket ikke er i overensstemmelse med den faktiske formulering af § 8, stk. 4.

#### **Kommentar**

*Det følger af lovforslagets § 8, stk. 4, 1. pkt., at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, således som dette begreb er defineret i lovforslagets § 2, nr. 1. Det følger endvidere af lovforslagets § 8, stk. 4, 2. pkt., at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks, hvis en af lovforslaget omfattet boligejendom tages i brug til fleksboligformål af forbrugeren. Formålet med disse bestemmelser er, at det ikke er hensigten at yde statsgaranterede lån til ejendomme, som anvendes til andet end helårsbeboelse.*

*I forhold til det af Dansk Ejendomskredit anførte vil det afhænge af det interne forhold mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren, hvorvidt et lån kan opretholdes eller etableres uden statsgarantien.*

*Erhvervsministeriet er enig med Finans Danmark i, at garantien i forfaldssituationen skal bestå i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår. Det vil blive præciseret i lovbemærkningerne.*

*I forhold til Finans Danmarks spørgsmål om pligterne ved en ændret anvendelse, fremgår det af lovbemærkningerne, at forfaldsbestemmelsen skal fremgå af den ejendomskreditaftale, som indgås mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren. Ejendomskreditgiverens pligter i den forbindelse har sammenhæng med ejendomskreditgiverens almindelige, gode kundekendskab og herunder også det forhold, at ejendomskreditgiveren typisk vil have et løbende abonnement på kundens adresseoplysninger hos CPR.*

*Endelig er Erhvervsministeriet enig i, at bemærkningerne skal tilrettes i overensstemmelse med den tekniske kommentar.*

*Lovbemærkningerne tilpasses i overensstemmelse med ovenstående.*

### **3.12. Risikodeling 90/10**

Finans Danmark mener, at modellen skal ændres, sådan at staten garanterer 100 pct. af udlånet i belåningsintervallet 60-90 pct. Med en fuld statsgaranti, frem for 90/10-risikodeling, forventes institutterne at kunne få kapitaltætte på hele belåningen i intervallet 60-90 pct. Samtidig kan en 100 pct. garanti bedre mindske den usikkerhed/risiko, som knytter sig til, om værdiansættelsen holder på sigt og dermed kunne reducere långivers tab.

Finans Danmark har forståelse for, at institutterne også skal bære en del af risikoen for tab og have ”hånden på kogepladen”. Ifølge Finans Danmark håndteres det via den provision, som instituttet skal betale for at benytte ordningen, samtidig med at instituttet bærer det fulde tab på de første 60 pct. af ejendommens værdi. Finans Danmark foreslår, at der konkret kan overvejes en model lig den, som gælder for finansiering af almene boliger, hvor en del af provisionen (aflønningsprovisionen) tilbagebetales til institutterne, hvis der ikke er trukket på statsgarantien.

Hvis lovudkastet ikke ændres, så staten garanterer 100 pct. af udlånet i intervallet 60-90 pct., bemærker Finans Danmark, at der er steder i lovudkastet, der kan forstås sådan, at Finansiell Stabilitets dækning alene er 90 pct. af 90 pct. (= 81 pct.) og ikke den tilsigtede 90/10-løsning.

#### **Kommentar**

*Den foreslåede risikodeling på 90/10 skal ses som et supplement til de øvrige værn i ordningen mod utilsigtet brug (krav til kreditværdighedsvurdering, værdiansættelse og grænse på kvadratmeterpris). Risikodelingen har til formål at indføre incitament, som skal sikre, at der kun ydes lån med*

*statsgaranti, når der er et reelt behov, og skal afspejle, at det er ejendoms-kreditgiver, der foretager kreditværdighedsvurdering af kunden og vurdering af ejendommen. Såfremt hele kreditrisikoen i belåningsintervallet 60-90 pct. blev overført til staten, ville der være risiko for at svække ejendoms-kreditgivernes incitament til at foretage omhyggelige kreditvurderinger.*

*I forhold til de to modeller for statsgaranterede lån (finansiering af almene boliger vs. finansiering af enfamiliehuse i landdistrikterne) er ordningerne på en række punkter forskellige, da der blandt andet er tale om en forskellig kreds af kreditgivere, idet ordningen for almene boliger alene gælder for realkreditinstitutter, og der er en anden volumen i lånene til finansiering af almene boliger, da sådanne lån er væsentligt større end de forventede lån under den foreslåede ordning. Endeligt er risikoen forbundet med de lån, der gives under nærværende ordning mere risikable end lån i ordningen for almene boliger.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget, men formuleringerne, som Finans Danmark har fremhævet, kan give anledning til misforståelser, vil blive præciseret.*

### **3.13. Forhåndsgodkendelse**

Finans Danmark er overordnet af den opfattelse, at såfremt långiver er et realkreditinstitut, pengeinstitut eller et ejendomscreditselskab under Finanstilsynets tilsyn, så er der ikke behov for en forhåndsgodkendelse. Sådanne selskaber bør ifølge Finans Danmark pr. automatik være godkendte til at yde ejendomskreditaftaler med statsgaranti, og selskaberne skal kunne svare individuelle kunder uden på forhånd at indhente godkendelse af ejendommen/kunden hos Finansiell Stabilitet. Det vil desuden være en fordel, hvis bevillingsprocessen udelukkende ”styres” af objektive kriterier, så det pågældende institut tidligt i processen kan vurdere, om en konkret bolig-handel kan blive omfattet af statsgarantiordningen.

Finans Danmark anfører derudover, at det fremgår af lovudkastets bemærkninger, at låneprodukterne skal udbydes på ”sædvanlige og rimelige vilkår”. Finans Danmark opfordrer til, at denne bemærkning udgår af lovforslaget, idet bemærkningen ikke ses at medføre en ændring/stramning af gældende regler.

### **Kommentar**

*Hensigten med forhåndsgodkendelsen efter lovforslagets § 12 er ikke, at Finansiell Stabilitet skal føre kontrol med, at ejendomskreditgiveren overholder de regler, der gælder for den pågældende selskabstype. Finanstilsynet er tilsynsmyndighed for de selskaber, der er omfattet af statsgarantiordningen, og det er således også Finanstilsynet, der fører tilsyn med overholdelse af den finansielle regulering.*



*Formålet med forhåndsgodkendelsen er derimod at sikre, at de overordnede rammer imellem Finansiell Stabilitet og den pågældende ejendoms-kreditgiver for garantistillelsen er på plads. Forhåndsgodkendelsen vil således udmøntes i en vilkårsaftale, der fastlægger disse rammer. Det kunne fx være i relation til opgørelse og betaling af garantiprovision og ejendoms-kreditgiverens oplysningsforpligtigelser efter lovforslagets § 16.*

*Forhåndsgodkendelsen skal samlet set medvirke til at sikre, at ansøgninger om statsgaranti til konkrete ejendoms-kreditaftaler kan bevilliges hurtigt efter en kort sagsbehandling i Finansiell Stabilitet, når en række objektive kriterier herfor er opfyldt. Derved har ejendoms-kreditgiver mulighed for at vurdere inden ansøgningen til Finansiell Stabilitet, om statsgarantien kan forventes ydet. Det bemærkes i øvrigt, at lovforslagets § 12, stk. 3, indeholder hjemmel for erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om forhåndsgodkendelsen og vilkårsaftalen.*

*For at forhindre tvivl, om hvorvidt Finansiell Stabilitet skal "godkende" ejendoms-kreditgiverne omfattet af statsgarantiordningen, justeres lovforslagets § 12. Det foreslås derfor, at overskriften "Forhåndsgodkendelse af ejendoms-kreditgiver" ændres til "Vilkårsaftale". Selve § 12 i lovforslaget samt de tilhørende bemærkninger vil ligeledes blive tilrettet, så alle beskrivelser af en "godkendelse" af ejendoms-kreditgiverne udgår. I stedet vil det fremgå, at der som grundlag for udstedelse af konkrete statsgarantier indgås en vilkårsaftale, og ejendoms-kreditgiveren har mulighed for at indgå denne på forhånd, så den hurtige proces ved de konkrete statsgarantiansøgninger kan sikres.*

*Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 12, stk. 2, at låneprodukterne skal overholde betingelserne i § 6, stk. 1, og i øvrigt udbydes på sædvanlige og rimelige vilkår. Med formuleringen "sædvanlige og rimelige vilkår" er der ikke tilsigtet en ændring eller stramning af de regler, der allerede gælder for formidling af boliglån. Hensigten med formuleringen er derfor alene at tilkendegive, at vilkårene for låneprodukter, der omfattes af statsgarantiordningen, ikke bør afvige væsentligt fra vilkår på almindelige boligfinansieringslån. Bemærkningerne vil blive præciseret i overensstemmelse hermed.*

### **3.14. Ejendoms-kreditgiverens garantiprovision**

Dansk Ejendoms-kredit antager, at der skal beregnes garantiprovision forholdsmæssigt frem til tvangsauktionsdatoen, frem til garantien ophører/bortfalder, eller frem til datoen for et eventuelt frivilligt salg. Dansk Ejendoms-kredit henviser også til, at det for at undgå tvivl bør indskrives i § 13, stk. 3, at ejendoms-kreditgiverens garantiprovision skal beregnes ud

fra den aktuelle belåningsgrad (Loan-to-value - LTV), selvom man er opmærksom på, at dette klart fremgår af forarbejderne til §13.

Dansk Ejendoms Kredit har angivet, at garantiprovisionen består af debitors betaling af 1 pct. af garantiens restgæld, samt kreditors betaling af 0,5 pct. af garantiens restgæld.

Finans Danmark har anført, at ejendoms kreditgiverens garantiprovision overordnet ikke står i et rimeligt forhold til de byrder, der pålægges institutterne. Med det foreslåede niveau for garantiprovisionen vil ejendoms kreditgiverne reelt ikke modtage nogen honorering af hverken systemudviklingen, administrationsbyrden eller tabsrisikoen.

Finans Danmark har derudover anført, at realkreditinstitutter ved formidling af almindelige lån vil have pant for både hovedstolen samt debitors betaling af renter og bidrag. Dette fremgår bl.a. af punkt 8 i pantebrevsformular B. Finans Danmark opfordrer derfor til, at det bør fremgå af bemærkningerne, at garantiprovisionen som debitor (forbrugeren) skal betale, er en ”anden ydelse af tilsvarende karakter”, og at garantiprovisionen dermed også er omfattet af långivers panteret.

Finans Danmark bemærker derudover, at lovforslaget klart bør angive, hvordan det håndteres, hvis der i en konkret sag stilles garanti for såvel realkredit- som bankgæld.

Nationalbanken har anført, at det er vigtigt at fastholde lovforslagets princip om, at garantiprovisionen skal afspejle den risiko, som staten fjerner fra den pågældende ejendoms kreditgiver.

### **Kommentar**

*For så vidt angår forhold vedrørende beregning af garantiprovision fremgår det af lovforslagets § 13, stk. 5, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om beregning og betaling af garantiprovision. Garantiprovisionens nøjagtige ophørsdato vil blive fastsat i den i medfør af § 13, stk. 5, udstedte bekendtgørelse, som også kommer til at indeholde nærmere regler om beregning af ejendoms kreditgiverens garantiprovision.*

*Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at garantiprovisionen, der skal betales af forbrugeren, forventes at udgøre 1 pct. årligt af det garanterede beløb. Derudover skal der betales en garantiprovision af ejendoms kreditgiveren, der i gennemsnit forventes at udgøre i niveauet 1,25 pct. af det garanterede beløb. Den samlede garantiprovision, som skal betales til Finansiell Stabilitet efter lovforslagets § 13, stk. 4, forventes derfor at udgøre i størrelsesordenen 2,25 pct. af det garanterede beløb.*

*Ved fastsættelsen af niveauet for garantiprovisionen er der taget hensyn til, at garantiprovisionen skal dække forventede omkostninger og tab ved ordningen. Der er desuden taget hensyn til, at der skal være sammenhæng mellem ejendomskreditgiverens garantiprovision og den risiko, som staten fjerner fra ejendomskreditgiveren. For at gøre ordningen mere attraktiv for institutterne er det muligt at sænke garantiprovisionen, da der er en række andre krav, der medvirker til at sikre, at lånene ydes til robuste kunder med pant i ejendomme, der er værdiansat efter gældende regler.*

*Det optimale niveau for garantiprovisionen vil i konkrete opgørelser være forbundet med usikkerhed, da ejendomskreditgiverens omkostninger og risici er afhængigt af de enkelte ejendomskreditgivere, de enkelte ejendomskreditaftaler samt den samlede mængde af ejendomskreditaftaler under ordningen, som ejendomskreditgiveren har indgået. Det skal desuden ses i lyset af, at ordningen skal afhjælpe et problem på handler af visse ejendomme i landdistrikterne, hvor der ikke er et fungerende marked i dag.*

*Efter punkt 8 i justitsministeriets pantebrevsformular B har kreditor pantet for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter, herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier samt morarenter. Nærværende lovforslag har ikke til hensigt at ændre på hvilke ydelser, der omfattes af punkt 8 i pantebrevsformular B. Det vil være domstolene, der i sidste ende skal afgøre, om garantiprovisionen, der betales af forbrugeren, kan antages at udgøre en "ydelse af tilsvarende karakter" efter punkt 8 i pantebrevsformular B.*

*Det fremgår af lovforslagets § 8, stk. 5, at såfremt der er etableret flere ejendomskreditaftaler med statsgaranti for samme boligejendom, skal statsgarantien beregnes for hvert enkelt lån efter lovforslagets § 8, stk. 3. Lovforslaget har på denne baggrund angivet, hvordan det håndteres, hvis der i en konkret sag stilles garanti for såvel realkredit- som bankgæld.*

*Der lægges på den baggrund op til at sænke den pris, som ejendomskreditgiver skal betale for at benytte ordningen. Lovforslaget vil blive tilrettet i overensstemmelse hermed. Der vurderes ikke herudover at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.15. Indbetaling af garantiprovision**

Dansk Ejendomskredit har anført, at det i lyset af garantibeløbenes størrelse ikke er proportionalt med kvartalsvis indbetaling af garantiprovision til Finansiell Stabilitet, således som det er forudsat i lovforslagets § 13, stk. 4. Dansk Ejendomskredit foreslår i stedet, at der kun skal ske indbetaling af garantiprovision én gang årligt.

### **Kommentar**

*Den kvartalsvise indbetaling af garantiprovision skal afspejle, at afdragsbetalingerne på lån med pant i fast ejendom typisk forfalder kvartalsvist, i nogle tilfælde månedligt, men meget sjældent årligt. Med kvartalsvis indbetaling af garantiprovision er det således vurderet, at der er størst mulig symmetri mellem forbrugers betaling af ydelsen på lånet og ejendoms-kreditorens opkrævning og videresendelse af garantiprovision til Finansiell Stabilitet.*

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

### **3.16. Nedskrivning af statsgarantien**

Finans Danmark anfører, at garantibeløbet bør følge lånets hovedstol, således at der ikke sker en løbende nedskrivning af garantibeløbet i takt med, at lånet amortiseres. Det vil ifølge Finans Danmark bedre kunne fjerne den usikkerhed, som kan være knyttet til værdien af de boliger, som er omfattet af lovudkastet. Set i forhold til kunder og långivere bør det imidlertid bibeholdes, at der ved amortisering af lånet foretages en løbende nedskrivning/justering af garantiprovisionen, uanset af Finans Danmark anerkender, at det kan være en administrativt tung model.

### **Kommentar**

*Det er et væsentligt element i ordningen, at garantibeløbet nedskrives løbende i takt med, at lånet amortiseres. Det skyldes, at det reducerer statens risiko, når kunden afdrager på den del af lånet, som staten garanterer, således at de udstedte statsgarantier løbende reduceres.*

*Med Finans Danmarks forslag vil der være lån, hvor garantiprovisionen er væsentligt reduceret, mens statsgarantien fortsat består. Med den foreslåede ordning, hvor garantibeløbet løbende nedskrives, sikres der symmetri med den ligeledes løbende nedskrivning af garantiprovisionen.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.17. Kapitallettelse**

Finans Danmark lægger vægt på, at långiver har mulighed for at kalde garantien umiddelbart efter konstateret misligholdelse og ikke skal afvente en endelig tabsopgørelse. Samtidig er det afgørende, at garantien har en udformning og er givet under vilkår, som sikrer, at der opnås en kapitallettelse.

Det fremgår af lovudkastets § 14, stk. 4, at nedsættes ejendomskreditgiverens restfordring mod forbrugeren i medfør af retsplejelovens § 578, kan

Finansiell Stabilitet kræve en tilsvarende nedsættelse af udbetalingen under statsgarantien. Finans Danmark finder, at der med denne adgang til nedsættelse af udbetalingen under garantien må stilles spørgsmål ved opfyldelse af kravet i CRR artikel 213(1)(b) om, at *"Omfanget af kreditrisikoafdækningen er klart defineret og uomtvisteligt"*.

Tabsgarantiens kapitalkravsmæssige behandling skal være bragt helt på plads inden lovforslaget fremsættes. Bemyndigelsen i § 9, stk. 5, til erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om statsgarantien og betingelser for udbetaling af garantien må heller ikke sætte unødvendige begrænsninger for kreditgivers modtagelse af betalinger fra Finansiell Stabilitet.

Der kan med fordel tilføjes en præcisering i lovbemærkningerne til bemyndigelsesbestemmelsen. Her bør efter *"... jf. kapitalkravsforordningens artikel 213 og 215, sammenholdt med artikel 214"* tilføjes: *"således at långiver opnår en fuld lettelse i kapitalkravet"*.

### **Kommentar**

*Det er hensigten, at garantistillelsen skal kunne opnå anerkendelse som ufinansieret kreditrisikoafdækning i henhold til kapitalkravsforordningen (CRR), således at det penge- eller realkreditinstitut, som garantien er stillet over for, opnår en kapitallettelse på den statsgaranterede ejendomskreditaftale.*

*Erhvervsministeriet er enig med Finans Danmark i, at såfremt der skal kunne opnås en kapitallettelse, skal garantien i henhold til kapitalkravsforordningens artikel 213, stk. 1, litra b, være "klart defineret og uomtvistelig".*

*Med den foreslåede bestemmelse kan Finansiell Stabilitet – efter at have udbetalt garantibeløbet – senere kræve delvis tilbagebetaling. Garantien vil imidlertid være gældende i spændet 60-90 pct. af ejendommens værdi i hele den periode, hvor ejendomskreditgiver har en eksponering over for forbrugeren (låntager). Ejendomskreditgiver vil således ikke opleve et tab på den del, der er statsgaranteret, og der er ingen risiko for, at en del af det garanterede lån ikke er dækket. Bestemmelsen skal derimod sikre, at ejendomskreditgiver kun får dækket sit tab, men ikke får en "dobbeltdækning", fordi ejendomskreditgiver både får betaling under statsgarantien og en ekstra gevinst ved realisation af ejendommen.*

*For så vidt angår Finans Danmarks bemærkning om, at ejendomskreditgiveren skal have mulighed for at kalde garantien umiddelbart efter konstateret misligholdelse, er dette ikke en betingelse for, at garantistillelsen kan*

opnå anerkendelse som ufinansieret kreditrisikoafdækning i henhold til kapitalkravsforordningen. Kapitalkravsforordningen kræver, at ejendoms-kreditgiveren har mulighed for – rettidigt – at forfølge garantistiller for skyldige beløb under fordringen, når låntageren misligholder sin forpligtelse, jf. forordningens artikel 213, stk. 1, litra c, iii samt artikel 215, stk. 1, litra a. For boliglån indebærer det mere præcist, at der maksimalt må gå 24 måneder før ejendoms-kreditgiveren (garantimodtageren) skal have udbetalt garantien.

Det indstilles på den baggrund, at der ikke foretages ændringer i lovtæksten, men at lovbemærkningerne til § 9, stk. 5, præciseres i overensstemmelse med Finans Danmarks tekniske kommentar, således at det fremgår, at det er hensigten, at ejendoms-kreditgiver opnår en lettelse i kapitalkravet.

### **3.18. Betaling under statsgarantien**

Dansk Ejendoms-kredit antager, at garantien først kommer til udbetaling efter tvangsauktion, eller efter et af Finansiell Stabilitet forinden godkendt frivilligt salg. Endvidere antager Dansk Ejendoms-kredit, at Finansiell Stabilitet udfærdiger et dokument for opdeling af de krav, som parterne efterfølgende kan rette mod debitor, nemlig henholdsvis et krav på 90 pct. (tilhørende Finansiell Stabilitet) og et krav på 10 pct. (tilhørende ejendoms-kreditgiveren).

Finans Danmark har anført, at der skal være fuld klarhed over garantiens dækningsomfang og opgørelsen af tabet. Lovudkastets beskrivelse af dækning og tabsopgørelse er meget overordnet, og det er uklart, hvornår tabet skal opgøres og hvordan, herunder, hvem der bærer hvilke rettigheder og pligter.

Finans Danmark anfører, at der også er behov for en mere indgående beskrivelse af, hvorvidt ejendoms-kreditgiveren kan foretage almindelig behandling af restancer, give henstand, finde løsninger på betalingsproblemer (f.eks. moratorieordninger) m.v., uden at det betyder bortfald af statsgarantien. Hvis det ikke er muligt at håndtere restancer smidigt som i andre lånesager, vil ejendoms-kreditgiveren ikke have samme fleksibilitet til at finde konkrete løsninger, hvis kunden får økonomiske vanskeligheder.

### **Kommentar**

*Tab i forbindelse med udbetaling under statsgarantien bæres af staten. Det er således staten, ved Finansiell Stabilitet, der foretager udbetaling til ejendoms-kreditgiveren under statsgarantien. Ved sådanne udbetalinger indtræder staten i ejendoms-kreditgiverens krav mod forbrugeren for den stats-garanterede del. Det indebærer, at når Finansiell Stabilitet har foretaget udbetaling til en ejendoms-kreditgiver, vil Finansiell Stabilitet på vegne af*

*staten forsøge at inddrive tabet fra forbrugeren. Finansiell Stabilitet vil således håndtere kravet over for forbrugeren, således at forbrugeren kan se, hvad Finansiell Stabilitet er indtrådt i.*

*Erhvervsministeriet er enig i, at der skal være fuld klarhed over garantiens dækningsomfang og opgørelsen af tabet samtidig med, at der skal være den nødvendige smidighed i håndteringen over for forbrugeren. De nærmere regler herom, herunder håndtering af restancer, vil derfor blive udmøntet i vilkårsaftalen med ejendomskreditgiver og i en bekendtgørelse. I arbejdet hermed vil Finans Danmark og andre relevante aktører blive inddraget. Den relevante bemyndigelses hjemmel til brug for det videre arbejde findes i lovforslagets § 14, stk. 5. Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.19. Konvertering**

Finans Danmark anfører, at det ikke fremgår klart af lovforslagets § 15, stk. 4, hvorvidt der kan ske konvertering, hvis lånet på konverteringstidspunktet har en LTV over 90 pct., og om konvertering i givet fald skal ske med uændret løbetid.

Ved en konvertering vil sædvanlige omkostninger, differencerenter m.v. ifølge Finans Danmark ofte medføre, at det nye lån er lidt større end det oprindelige. Finans Danmark opfordrer til, at det bør være muligt at konvertere, hvis det sikres, at konverteringen ikke giver kunden et provenu. Det bør endvidere fremgå af lovforslaget, at garantien også dækker omkostningerne forbundet med konverteringen.

Finans Danmark anfører derudover, at der ikke bør skulle gennemføres en egentlig ny værdiansættelse af ejendommen, da dette vil fordyre ordningen mærkbart.

### **Kommentar**

*Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 15, stk. 4, at konvertering af en ejendomskreditaftale med statsgaranti kan ske til et nyt lån inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale. I konverteringssituationen skal det statsgaranterede beløb modsvare restgælden på den oprindelige, statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen. Dette 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 fx er nedbragt fra 100.000 kr. til 90.000 kr., er det således kun et garantibeløb på 90.000 kr., som ved konvertering vil kunne overføres til en ny ejendomskreditaftale*

*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. Statsgarantiordningen indebærer derfor ikke, at der stilles krav om en ny værdiansættelse ved konvertering af ejendomskreditaftalen.*

*Den foreslåede bestemmelse er 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. Den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen kan ikke forhøjes ved konvertering, hvorfor eventuelle omkostninger forbundet med konverteringen ikke vil være statsgaranteret.*

*I lyset af de rejste spørgsmål vil dette blive præciseret i lovforslaget.*

### **3.20. Transport af pantebreve**

Dansk Ejendomskredit har i høringssvaret redegjort for det typiske sagsforløb for en pantebrevssag i et ejendomskreditselskab, herunder at de udstedte pantebreve er omsætningsgældsbreve, der kan overdrages og evt. videreoverdrages til en pantebrevsinvestor, der kan være en virksomhed eller privatperson. I forhold til pantebreve med statsgaranti har Dansk Ejendomskredit anført, at det vil være ejendomskreditselskabet, der ansøger om garantien og udsteder pantebrevet. Dansk Ejendomskredit har derudover anført, at både pantebrevet og garantien på pantebrevet, efter ejendomshandelens gennemførelse skal kunne transporteres/videresælges til en pantebrevsinvestor, der ikke er omfattet af personkredsen i lovforslaget.

Peter Mikkelsen har anført, at intentionen med lovforslaget er, at den bagvedliggende statsgaranti ikke kan transporteres til selskaber eller privatpersoner, som ikke er omfattet af personkredsen i lovforslagets § 4, stk. 1. Peter Mikkelsen anfører, at det med fordel kan tydeliggøres i lovforslaget, at ejendomskreditselskaber kun kan overdrage statsgaranterede ejendomskreditaftaler (herunder pantebreve) til andre ejendomskreditselskaber, som er omfattet af ordningen. Dette vil også begrænse risikoen for misbrug af ordningen og sikre, statsgarantien alene kan udbetales til selskaber, som er under tilsyn af Finanstilsynet. Det kan fortsat være muligt for ejendomskreditselskaber at lave deres sædvanlige forretning som i dag, hvor de udsteder ejendomskreditaftaler (pantebreve) og overdrager dem til privatpersoner eller selskaber, som ikke er omfattet af personkredsen i lovforslagets § 4, stk. 1, men en eventuel bagvedliggende statsgaranti kan ikke overdrages.



Peter Mikkelsen anfører videre, at som en konsekvens af, at statsgarantien ikke kan overdrages til tredjemænd uden for personkredsen i lovforslagets § 4, stk. 1, bør det klart fremgå af lovforslaget, at et ejendomskreditselskab heller ikke kan give transport på – eller på anden måde give sikkerhed i – statsgarantien over for en privatperson eller et selskab, som ikke er omfattet af personkredsen i lovforslagets § 4, stk. 1.

Ejendomskreditselskaber skal fortsat kunne give sikkerhed i form af tinglyst underpant i ejendomskreditaftalen (pantebrevet) til pengeinstitutter. Dette ses også at være overensstemmende med intentionerne i lovforslaget, da pengeinstitutter netop er omfattet af personkredsen i § 4, stk. 1, og et underpant til et pengeinstitut vil således ikke kunne bruges til at omgå eller misbruge statsgarantiordningen.

### **Kommentar**

*Statsgarantiordningen omfatter kun ejendomskreditaftaler ydet af de ejendoms kreditgivere, som er omfattet af lovforslagets § 4, stk. 1, og som alle er underlagt tilsyn af Finanstilsynet. De omfattede ejendoms kreditgivere skal, som led i udøvelsen af deres erhvervsmæssige virksomhed, yde ejendoms kreditaftaler, jf. lovforslagets § 2, nr. 3. Det er i lovforslaget forudsat, at statsgarantien alene kan opretholdes af de omfattede ejendoms kreditgivere, og at statsgarantien ved misligholdelse alene kan udbetales til de omfattede ejendoms kreditgivere. Disse forudsætninger fremgår klart af lovforslagets § 9, hvorefter statsgarantien ydes som en direkte garanti over for ejendoms kreditgiveren, samt af lovforslagets §§ 14-16 og særligt § 15, stk. 6, om muligheden for, at en anden tilsynsunderlagt ejendoms kreditgiver kan overtage statsgarantien. Overdragelsen af pantebrev med statsgaranti eller transport af statsgarantien til pantebrevsinvestorer, der ikke er omfattet af loven, er derfor ikke muligt.*

*På baggrund af bemærkningerne vedrørende overdragelse, transport og underpant m.v. af ejendoms kreditgiverens krav på betaling under garantien, præciseres lovforslaget således, at det tydeliggøres, at statsgarantien bortfalder, hvis ejendoms kreditgiverens krav på betaling under statsgarantien borttransporteres, pantsættes eller på anden måde overdrages til en tredjemand, som ikke er en ejendoms kreditgiver omfattet af loven.*

### **3.21. Udvikling af digital selvbetjeningsløsning**

Dansk Ejendoms Kredit har i deres høringssvar foreslået, at Finansiell Stabilitet skal oprette en digital selvbetjeningsløsning (IT-side), som ejendoms kreditselskaberne skal kunne tilgå online via NemID. På selvbetjeningsløsningen skal ejendoms kreditgivere kunne oprette sager vedrørende ejendoms kreditaftaler med statsgaranti, hvor al information om de statsgaran-

terede ejendomskreditaftaler kan samles. Ejendomskreditgiver skal desuden kunne indbetale garantiprovisionen, registrere restgæld og afgive eventuelle oplysninger om, at pantebrevet er i restance samt indberette oplysninger om ejendommen, låntager og ejendomskreditselskabet. Den digitale selvbetjeningsløsning skal også kunne benyttes i forbindelse med forhåndsgodkendelse af ejendomskreditgivere efter lovforslagets § 12, ligesom indfrielse, ophør af statsgaranti m.v. skal registreres deri.

Som beskrevet under pkt. 3.20 har Dansk Ejendomskredit anført, at både pantebrevet og garantien på pantebrevet, efter ejendomshandelens gennemførelse skal kunne transporteres til en pantebrevsinvestor. Forslaget om en digitale selvbetjeningsløsning skal dermed samlet set understøtte, at ejendomskreditaftaler med statsgaranti kan overdrages til nye pantebrevskreditorer.

### **Kommentar**

*Forslaget fra Dansk Ejendomskredit om at oprette en digital selvbetjeningsløsning ses at være begrundet i et ønske om at sikre, at det skal være muligt at videresælge den statsgaranterede ejendomskreditaftale til efterfølgende kreditorer. Selvbetjeningsløsningen skal give mulighed for den til enhver tid værende pantebrevskreditor at kunne registrere sig online med NemID hos Finansiell Stabilitet som berettiget til at kalde garantien. Den til enhver tid værende kreditor skal endvidere kunne tilgå beregningen af garantiprovisionen, samt anden information om den statsgaranterede ejendomskreditaftale.*

*Den digitale selvbetjeningsløsning skal således navnlig sikre, at de statsgaranterede ejendomskreditaftaler kan overdrages til efterfølgende kreditorer, uden at dette giver udfordringer i forhold til statsgarantien.*

*Som beskrevet under pkt. 3.20 vil det efter lovforslaget ikke være muligt at overdrage statsgarantien til en ny kreditor, som ikke er en ejendomskreditgiver omfattet af loven. Dermed vil mange af de funktioner, som Dansk Ejendomskredit efterspørger i et digitalt selvbetjeningsystem, være mindre relevante. Det er samtidig et princip i ordningen, at ejendomskreditgiver forestår beregningen af garantiprovisionen og forestår opkrævningen af den garantiprovision, som forbrugerne skal betales. Det vurderes derfor, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at etablere et digitalt selvbetjeningsystem hos Finansiell Stabilitet til håndtering af statsgarantiordningen som beskrevet af Dansk Ejendomskredit, idet ordningen er afhængig af ejendomskreditgivernes egne interne systemer og administration.*

### **3.22. Kvartalsvis oversigt over statslige garantiforpligtigelser**

Dansk Ejendomskredit har opfordret til, at kravet om at ejendomskreditgi-

vere kvartalsvis skal sende en oversigt over de statslige garantiforpligtigelser på ejendomskreditaftaler til Finansiell Stabilitet skal udgå. Som begrundelse anfører Dansk Ejendomskredit, at Finansiell Stabilitet allerede vil have adgang til alle data vedrørende ejendomskreditaftaler med statsgaranti, herunder oplysninger om restgæld, garantiens størrelse, oplysninger om debitor og kreditor, samt oplysninger om ejendommen. Finansiell Stabilitet vil få disse oplysninger gennem den af Dansk Ejendomskredit foreslået digitale selvbetjeningsløsning, jf. nærmere herom under pkt. 3.21.

### **Kommentar**

*Som beskrevet under pkt. 3.21 er det ikke vurderet hensigtsmæssigt, at der udvikles et IT-system som beskrevet af Dansk Ejendomskredit til håndtering af statsgarantiordningen. Det er nødvendigt for Finansiell Stabilitet løbende at modtage oplysninger om de statslige garantiforpligtigelser fra ejendomskreditgiveren til brug for Finansiell Stabilitets administration og overvågning af status på ejendomskreditaftalerne med statsgaranti efter ordningen, herunder statens risiko.*

*Det vurderes derfor ikke at være hensigtsmæssigt at justere lovforslaget som foreslået.*

### **3.23. Revisorerklæring**

Dansk Ejendomskredit har opfordret til, at kravet om revisorerklæring efter lovforslagets § 17 udgår. Som begrundelse anfører Dansk Ejendomskredit, at Finansiell Stabilitet allerede vil have alle data vedrørende ejendomskreditaftaler med statsgaranti, herunder oplysninger om restgæld, garantiens størrelse, oplysninger om debitor og kreditor, samt oplysninger om ejendommen. Finansiell Stabilitet vil få disse oplysninger gennem den af Dansk Ejendomskredit foreslåede digitale selvbetjeningsløsning, jf. nærmere herom under pkt. 3.21. Som begrundelse for at fjerne kravet om revisorerklæring henvises i øvrigt til proportionalitetsprincippet.

FSR – danske revisorer har angivet, at det er uklart, hvad præcist revisor skal erklære sig om og hvordan. FSR – danske revisorer nævner bl.a. usikkerhed om typen af revisorerklæring, hvilke gennemgange revisor skal foretage, og hvilke vurderinger revisor skal foretage.

FSR – danske revisorer fremhæver, at der i de krav, der stilles til ejendomskreditgiverens revisorerklæring, bør tages højde for omkostningerne til udarbejdelsen af erklæringen. Omkostningerne afhænger blandt andet af, hvor meget arbejde der stilles krav om, og om revisor skal indhente og anvende revisorudpeget eksperthjælp, for at revisor kan erklære sig.

FSR – danske revisorer opfordrer på den baggrund til, at der foretages en klar afstemning i lovforslaget af, hvad kravene til revisors erklæring skal

være, herunder hvor omfattende et arbejde der ønskes udført af revisor, kontra de omkostninger der er forbundet med at afgive erklæringen.

Finans Danmark har angivet, at lovforslagets krav om revisorerklæring vil nødvendiggøre en lang række revisionshandlinger og vil kunne resultere i ikke-ubetydelige revisionshonorarer, der ikke forekommer proportionale, og i sig selv vil give incitament til ikke at anvende ordningen.

Finans Danmark har derfor opfordret til, at kravet om at indsende en erklæring fra ekstern revision bør udgå. Såfremt kravet ikke kan udgå, foreslår Finans Danmark i stedet, at der stilles krav om en ledelseserklæring.

Finans Danmark tilføjer, at det kan overvejes at give Finansiell Stabilitet hjemmel til i konkrete tilfælde at stille krav om en erklæring/udtalelse fra instituttets interne revision, hvis der i helt særlige situationer vurderes at være behov for det. Har instituttet ikke oprettet intern revision, vil denne eventuelle erklæring i stedet kunne afgives af ekstern revision.

Foreningen for interne revisorer (IIA) har angivet, at kravet om revisorerklæring med høj grad af sikkerhed vil nødvendiggøre en lang række af revisionshandlinger, og at grundlaget for disse revisionshandlinger bør være en ledelseserklæring.

Revisionserklæringen kan herefter med fordel udarbejdes af instituttets uafhængige Interne Revision, hvor en sådan forefindes. Sådant revisionsarbejde ligger inden for såvel Intern Revisions mandat samt kompetenceområde. Hvis en Intern Revision-funktion ikke er etableret, kan revisionserklæringen alternativt afgives af en ekstern godkendt revisor, som ikke nødvendigvis er den generalforsamlingsvalgte revisor.

### **Kommentar**

*Ved udformningen af en statsgarantiordning er det nødvendigt også at sikre, at der er de nødvendige godkendelses- og kontrolmekanismer. Dette skal medvirke til at sikre, at ordningen bliver anvendt korrekt, at vilkårene for at anvende den er opfyldt, og at risikoen for misbrug af ordningen reduceres.*

*I høringsudkastet var det foreslået, at ejendomskreditgiver årligt skulle indsende en revisorerklæring med høj grad af sikkerhed om de indberettede oplysninger, om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovision. Revisor skulle desuden erklære sig om ejendomsvurderinger og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier det seneste år.*

*Fordelingen af afkast/risiko på ordningen kan være svær på forhånd at vurdere, særligt fordi staten påtager sig en relativt stor andel af den yderste risiko på belåningen af ejendomme i de omfattede områder. En stor del af håndteringen af vurderingerne relateret til grundlaget for statsgarantierne samt den løbende overvågning er reelt outsourcet til en tredje part, hvor Finansiell Stabilitets opgave er administration og udstedelse af garantier på vegne af staten baseret på ejendomskreditgiverens vurderinger. Samtidig har Finansiell Stabilitet ikke en egentlig tilsynsrolle, hvorfor kontrollen med ordningen må baseres på de oplysninger og erklæringer, som Finansiell Stabilitet modtager.*

*Samtidig er modellen baseret på, at Finansiell Stabilitet ved udstedelse af garantier skal kontrollere, at objektive vilkår for udstedelse af statsgarantien er opfyldt, men ikke at der skal foretages en kontrol af de foretagne vurderinger. Det skal sikre, at anmodninger om statsgarantier kan behandles hurtigt, men indebærer ligeledes, at kontrollen vil være baseret på en ex post model, idet de operationelle hensyn gør, at der ikke kan anvendes kontrol før udbetaling af lån.*

*Det må imidlertid også tillægges betydning, at de omfattede ejendomskreditgivere er underlagt tilsyn af Finanstilsynet. Ejendomskreditgiverne er blandt andet underlagt god skik regler på boligkreditområdet ved ydelse af ejendomskreditaftalerne, herunder regler om kreditværdighedsvurderinger, og ejendomskreditgivernes overholdelse af disse regler er dermed underlagt Finanstilsynets tilsyn.*

*Af kontrollens hensyn er det nødvendigt, at der er mulighed for at indhente en uafhængig vurdering af foretagne vurderinger og beregninger. Der vil være omkostninger for ejendomskreditgiveren forbundet med at skulle indhente en revisorerklæring. I lyset af omfanget af revisorerklæringen sammenholdt med, at der for den enkelte ejendomskreditgiver kan være tale om en begrænset mængde statsgaranterede lån, kan der være tilfælde, hvor kravet om revisorerklæring ikke er proportionelt, ligesom dele af det, som revisor ifølge høringsudkastet skulle erklære sig om, er underlagt Finanstilsynets tilsyn.*

*Lovforslaget vil på den baggrund blive justeret således at der ikke er et krav om en årlig revisorerklæring. Kravet vil blive erstattet af en ledelseserklæring. Dette skal sikre, at ejendomskreditgiverens ledelse vil skulle tage stilling til, om de vurderinger og beregninger, som er foretaget og indberettet til Finansiell Stabilitet, er korrekte. Der vil blive fastsat nærmere regler om indholdet af ledelseserklæringer og grundlaget herfor.*

*Af kontrolhensyn vil der i lovforslaget blive opretholdt en adgang for Finansiell Stabilitet til i begrundede, konkrete tilfælde at anmode en ejendoms-kreditgiver om at indsende en erklæring fra ekstern revisor. Det vil afhænge af den konkrete situation, hvad revisor skal erklære sig om i relation til ordningen, men det kan eksempelvis være relevant, hvor der er usikkerhed om de foretagne vurderinger og beregninger er korrekte.*

### **3.24. Anmodning om yderligere oplysninger**

Dansk Ejendoms-kredit har i høringssvaret anført, at der i § 18 skal tages hensyn til proportionalitetsprincippet. Dansk Ejendoms-kredit opfordrer derfor til, at Finansiell Stabilitet alene skal kunne anmode om yderligere oplysninger efter § 18 i sager, hvor garantien kaldes af kreditor, eller ved de i § 23 nævnte situationer.

#### **Kommentar**

*Lovforslagets § 18 giver Finansiell Stabilitet mulighed for at anmode ejendoms-kreditgivere om at fremsende oplysninger om ejendoms-kreditaftaler og forbrugere, som er omfattet af statsgarantiordningen. Finansiell Stabilitet kan herunder anmode om materialet, der ligger til grund for kreditværdigheds-vurderingen og ejendoms-vurderingen.*

*Finansiell Stabilitet må efter lovforslagets § 18 ikke anmode ejendoms-kreditgiveren om at fremsende oplysninger, medmindre oplysningerne er nødvendige for Finansiell Stabilitets administration af statsgarantiordningen. Det kan eksempelvis være tilfældet når en forbruger misligholder lånet, eller hvis Finansiell Stabilitet har grund til at tro, at vilkårene for at udstede en statsgaranti til en ejendoms-kreditaftale ikke har været opfyldt. Derudover skal Finansiell Stabilitets anmodning være proportional, således at der kun anmodes om oplysninger, som er nødvendige.*

*Proportionalitetsprincippet er dermed indarbejdet i lovforslagets § 18 og der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.25. Udløbsperiode og lovevaluering**

Kommunernes Landsforening har anført, at det i lyset af en forventet stigende urbanisering ikke er hensigtsmæssigt, at ordningen er tidsbegrænset og udløber 1. juli 2025. Efter denne dato kan der i henhold til den foreslåede § 24 ikke længere indgås nye aftaler under ordningen. Det er KL's forventning, at behovet for statslig garantistillelse vil række ud over de tre år. KL opfordrer derfor til, at der indføres en bestemmelse, hvorefter behovet for loven skal revurderes i 2024.

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at lovforslagets § 13, stk. 2, lægger op til, at forbrugerens garantiprovision skal udgøre 1 pct. af restgælden på

den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen. Landdistrikternes Fællesråd mener, at man i evalueringen af ordningens anvendelse bør forholde sig til, om en garantiprovision på 1 pct. er for høj en pris for forbrugeren – og om prisen har medført, at visse forbrugere har afholdt sig fra at benytte ordningen.

Landdistrikternes Fællesråd bemærker desuden, at det vil være hensigtsmæssigt, at der sideløbende med ordningen oprettes et følgeforskningsprojekt, som kan hjælpe til at vurdere effekten af ordningen samt pege på eventuelle ændringer, der vil kunne forbedre ordningen. Det er Landdistrikternes Fællesråds opfattelse, at lovevalueringen bør foregå, imens ordningen er i kraft. Endelig opfordrer Landdistrikternes Fællesråd til, at man overvejer, om ejendomskreditgivere bør påbydes at registrere antallet af henvendelser fra borgere, der er interesserede i statsgarantiordningen, idet det vil medføre til at skabe et større overblik over omfanget af finansieringsudfordringer i landdistrikterne.

### **Kommentar**

*Erhvervsministeriet er enig i, at en tæt dialog med relevante aktører er en forudsætning for en målrettet og effektiv ordning.*

*Det fremgår af samme grund af lovforslagets punkt 2.1.4., at der løbende skal indsamles erfaringer med den nye lovgivning og modellen for statsgaranti. Erhvervsministeriet vil i løbet af de tre år, som ordningen i første omgang er begrænset til, indhente erfaringer fra myndigheder og interesseorganisationer, herunder den finansielle sektor, med henblik på løbende lovevaluering og overvejelser om et eventuelt behov for at præcisere eller forlænge ordningen. I erfaringsindsamlingen vil det være naturligt at se på såvel forbrugers som ejendomskreditgivers garantiprovision.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.26. Prisdannelse**

Finans Danmark har udtrykt en bekymring for, om etablering af en statsgarantimodel vil påvirke prisdannelsen på markedet, når der ”kunstigt” skubbes til markedet. Det gælder også modellens indvirkning på ejendomme, der ligger lige over eller under kvadratmeterprisgrænserne.

### **Kommentar**

*Lovforslaget er udformet på en sådan måde, at en potentiel indvirkning på udbud/efterspørgsel på det øvrige – ikke statsgaranterede – marked for boliglån er begrænset mest muligt. Det skyldes dels de krav, som ejendomskreditgiverne skal opfylde ved tildeling af lånene, og dels at kun nogle ejendomme vil kunne tildeles et statsgaranteret lån, jf. lovforslagets § 5. Dertil*

*kommer, at forbrugerne selv skal betale garantiprovision til staten. Det er således intentionen, at det skal være mere attraktivt ikke at anvende statsgarantiordningen, hvor det er muligt at opnå belåningen til boligkøbet uden anvendelse af garantiordningen. Endvidere er ordningen tænkt at skulle evalueres efter tre år. Dette giver mulighed for at inddrage eventuelle utilsigtede konsekvenser for ejendomsmarkedet.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.27. Skattemæssige forhold**

Dansk Ejendomskredit har anført, at debtors betaling af garantiprovision skal være fuldt fradragsberettiget som renter, da den indregnes i pantebrevets nominelle rente fordelt i hele pantebrevets løbetid.

#### **Kommentar**

*Lovforslaget har ikke til hensigt at ændre på debtors retsstilling i skattemæssig henseende. Reglerne om fradrag for betaling af løbende provisioner fremgår af § 8, stk. 3, litra a), i ligningsloven, hvorefter løbende provisioner eller præmier for lån, som den skattepligtige optager, eller for sikring af dennes tilgodehavende kan fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

### **3.28. Afdækning af byrder**

Finans Danmark har anført, at det fremgår af lovudkastet, at de administrative konsekvenser for erhvervslivet er vurderet til at udgøre mindre end 4 mio. kr., hvilket Finans Danmark vurderer er for lavt sat. Finans Danmark anfører, at det er nødvendigt, at myndighederne tager direkte kontakt til de enkelte institutter, så det afdækkes, hvad de faktiske omkostninger ved den forslåede model vil være.

#### **Kommentar**

*Den almindelige fremgangsmåde ved vurdering af lovforslagets administrative og økonomiske konsekvenser har været fulgt. Heri indgår det, at der ikke er tale om byrder, som pålægges alle de omfattede virksomheder. Virksomhederne har mulighed for at tilbyde lån med statsgaranti under vilkårene i loven. Det er således frivilligt for virksomhederne, om de ønsker at anvende ordningen, men hvis de vælger dette, vil der være nogle forpligtelser for virksomhederne.*



*Lovforslaget har været i høring hos Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering, som ligeledes vurderer, at de administrative konsekvenser for erhvervslivet er under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.*

*Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for at justere lovforslaget.*

#### **4. Oversigt over hørte myndigheder og organisationer m.v.**

Aalborg Universitet, Aarhus BSS, Advokatsamfundet, Beskæftigelsesministeriet, Børne- og Undervisningsministeriet, CBS, CEPOS, Danmarks Nationalbank, Danmarks Skibskredit A/S, Dansk Aktionærforening, DI Byggeri, Dansk Ejendoms Kredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Kredit Råd, Danske Advokater, Danske Regioner, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den Danske Fondsmæglerforening, EjendomDanmark, Erhvervsministeriet, Fagbevægelsens Hovedorganisation, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansministeriet, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Forsvarsministeriet, FSR – danske revisorer, Fødevarer-, Landbrugs- og Fiskeriministeriet, Indenrigs- og Boligministeriet, Justitsministeriet, Kirkeministeriet, Klima- Energi-, og Forsyningsministeriet, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening, Kulturministeriet, Kuratorforeningen, Københavns Universitet, Landsdækkende Banker, Liberale Erhvervs Råd, Lokale Pengeinstitutter, Miljøministeriet, Ministeriet for udviklings samarbejde og nordisk samarbejde, My-banker, Parcelhusejernes Landsforening, Revisornævnet, Roskilde Universitetscenter, Skatteministeriet, SMV Danmark, Social- og Ældreministeriet, Statsministeriet, Sundhedsministeriet, Syddansk Universitet, Transportministeriet, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet.

#### **5. Følgende organisationer, personer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger til lovforslaget:**

Følgende organisationer, personer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger med indhold:

Danmarks Nationalbank, Dansk Ejendoms Kredit, De Samvirkende Købmænd, Finans Danmark, FSR – danske revisorer, Interne Revisorer i Danmark (IIA), Kommunernes Landsforening, Landdistrikternes Fællesråd, Peter Mikkelsen, Sammenslutningen af Danske Småøer, SMVdanmark.