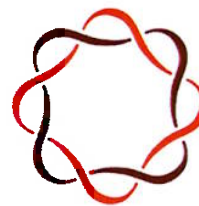


Finansiel Stabilitet

Sendt til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) og [vil@fs.dk](mailto:vil@fs.dk) – c.c. [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)



**FINANS  
DANMARK**

## Høringssvar vedrørende forslag om statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr

### Resumé

Regeringen og Finans Danmark har indgået et partnerskab, der skal hjælpe danskerne med at udskifte deres olie- og gasfyr til en grønnere opvarmingskilde med den fælles kampagne "Fyr dit fyr". Den finansielle sektor står klar til at tilbyde lån uden oprettelsesgebyrer. Det er også positivt, at man politisk vil hjælpe de boligejere, der kan have svært ved at finansiere udskiftningen af varmekilden. Men en statsgarantimodel som den foreslåede løser ikke problemet for disse boligejere.

Muligheden for at få en statsgaranti er målrettet boligejere med en robust økonomi. Det er fornuftigt, da det er i alles interesse, at der kun ydes lån til boligejere, der har økonomi til løbende at betale lånets renter og afdrag. Men det betyder også, at boligejere med svag økonomi ikke kan få et lån trods statsgaranti.

Kravet om, at lånet til udskiftning af varmekilden samtidig skal kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi, betyder, at statsgarantimodellen kun er mulig for boligejere med en væsentlig friværdi, der må formodes ikke at have behov for en statsgaranti. Til gengæld kan statsgarantimodellen ikke hjælpe de boligejere, som har robust økonomi til at kunne optage et lån, men ikke har tilstrækkelig friværdi som sikkerhed for lånet.

Det er således svært at se, at statsgarantimodellen får nogen relevans af betydning. Statsgarantiordningen kan ikke bruges af de boligejere, som har brug for hjælp til at få udskiftet deres olie- eller gasfyr. Hvis det skal være muligt for disse boligejere, må det ikke kræve en større udgift up-front, da de ikke kan finansiere det.

### Høringssvar

31. oktober 2022

Dok: FIDA-1379516692-695140-v1

Kontakt Tina Oreskov

I dag findes der en ordning, hvor f.eks. energiselskaber tilbyder boligejerne en varmepumpe på abonnement. Modellen indebærer, at boligejeren betaler et engangsbeløb for oprettelse af abonnement, en løbende abonnementsbetaling og betaling for det faktiske forbrug. Det betyder, at boligejeren ikke skal finansiere en større investering up-front. Besparelsen på energiregningen kan også hjælpe med at dække den løbende abonnementsbetaling.

Vi foreslår, at man i forbindelse med udsendelse af varmeplaner til borgerne gør opmærksom på muligheden for varmepumpe på abonnement.

---

Mange tak for muligheden for at kommentere udkast til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- og gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet.

Der er med rette stort fokus på energiforbedringer og energiforsyning. Det er vigtigt for den grønne omstilling at få skiftet danske boligers olie- og gasfyr ud med bæredygtige varmekilder. Ruslands krig i Ukraine har gjort det endnu mere aktuelt, og vi ser ind en potentiel energikrise. Det er en vigtig samfundsmæssig opgave at blive uafhængig af fossile brændsler, og den opgave kan kun løses ved en fælles indsats.

Finans Danmark har indgået aftale med regeringen om et partnerskab, der giver en fælles håndsrækning til de danskere, der vil af med deres olie- eller gasfyr, og som ikke kan omlægge til fjernvarme. Det skal konkret udmøntes i en fælles kampagne, "Fyr dit fyr," mellem regeringen og den finansielle sektor. Aftalen betyder, at boligejere får mulighed for lån uden oprettelsesgebyrer og tinglysningsafgift, når de optager lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Der henvises til Finans Danmarks høringssvar af 1. november 2022 til Skatteministeriet om udkast til lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde).

Den finansielle sektor vil således som en del af partnerskabet om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Men omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme, og med en statsgaranti på lånene pålægges institutterne yderligere ekstra omkostning til at administrere statsgarantiordningen på vegne af staten. Den finansielle sektor bærer således en væsentlig omkostning for at understøtte den meget vigtige opgave med at få gjort danske boliger mere klimavenlige og billige i drift for den enkelte boligejer. Den indgåede aftale mellem regeringen og Finans Danmark

## Høringssvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-137951 6692-6951 40-v1



udgør et vigtigt bidrag til at gøre danske boliger uafhængige af fossile brændsler til gavn for både klima, den enkelte forbruger og samfundet som sådant.

Det er helt centralt for at få danskerne til at udskifte deres olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde, at boligejerne får besked om, hvorvidt de kan blive koblet på fjernvarme, og i givet fald hvornår. Hvis de ikke i nær fremtid kan komme på fjernvarme, skal de oplyses om mulighederne for andre varmekilder og opfordres til at kontakte deres bank for at tale finansiering. Finans Danmarks medlemmer står klar til at tage dialogen med boligejerne om mulighederne. Det er derfor afgørende, at regeringens plan om, at der foreligger varmeplaner for alle kommuner inden udgangen af 2022, holder, og at alle boligejerne inden udgangen af 2022 har fået klar besked om mulighederne for fjernvarme i netop deres bolig. Viden om mulighederne for fjernvarme er afgørende for, at boligejerne kan træffe den optimale beslutning om varmekilde i boligen, og oplysningerne kan naturligt indgå i penge- og realkreditinstitutternes dialog med kunderne, hvorfor det også er en del af aftalen mellem regeringen og Finans Danmark.

Med dette lovforslag foreslås ovennævnte tiltag suppleret med en ordning, hvor der gives mulighed for en statsgaranti på lån til udskiftning i helårsboliger af olie- eller gasfyr med en varmepumpe. Det er et krav, at det omfattede lån etableres med tinglyst pant i ejendommen. Ejendommen skal være beliggende i Danmark i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet. Statsgarantien kan i almindelige helårsboliger dække lån med en hovedstol på op til 150.000 kr., hvor belåningen samtidigt ligger inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Hertil kommer en række yderligere betingelser og vilkår.

Der vil være boligejere, der – på trods af, at de får mulighed for lån uden oprettelsesgebyrer og tinglysningsafgift – stadig ikke vil have mulighed for at optage lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Det kan skyldes, at de ikke har økonomi til at optage et lån, eller at de ikke har tilstrækkelig friværdi i boligen. Det betyder, at nogle af de boligejere, der er hårdest ramt af stigende olie- og gaspriser, ikke har mulighed for at skifte til en billigere og mere bæredygtig varmekilde. Det er derfor positivt, at man politisk vil hjælpe disse boligejere. Men en statsgarantimodel som den foreslåede løser ikke problemet for disse boligejere.

Muligheden for at få en statsgaranti er nemlig målrettet boligejere med en robust økonomi, der kan leve op til gældende regler for kreditværdighedsvurderingen. Statsgarantimodellen er altså ikke en garanti mod at få afslag på et lån. Man skal stadig kunne kreditgodkendes efter gældende regler. Det er fornuftigt, da

## Høringsvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



det er i alles interesse, at der kun ydes lån til boligejere, der har økonomi til løbende at betale lånets renter og afdrag. Men det betyder også, at boligejere med svag økonomi ikke kan få et lån trods statsgarantimodellen.

Desuden skal ejendommen værdiansættes efter gældende regler, så den kan realkreditbelånes, og det konkrete lån skal kunne rummes inden for de gældende grænser for realkreditbelåning – dvs. 80 pct. af kontantværdien. Det er vigtigt, at ejendommen værdiansættes efter gældende regler, så der ikke rejses tvivl om sikkerheden bag lånet. Der skal heller ikke rejses tvivl om, at realkreditbelåningen kun kan gå op til 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Et lån alene til udskiftning af varmekilde vil dog typisk ikke være et realkreditlån, men et banklån med sikkerhed i ejendommens værdi. I modsætning til et realkreditlån må den sikkerhed gerne ligge mellem 80-95 pct. af ejendommens kontantværdi.

Men kravet om, at lånet til udskiftning af varmekilden skal kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi, betyder, at statsgarantimodellen kun er mulig for boligejere med en væsentlig friværdi. Men disse boligejere må formodes ikke at have behov for en statsgaranti, der ifølge forslaget skal koste boligejeren i omegnen af 1 pct. ud over renten på lånet. Til gengæld kan statsgarantimodellen ikke hjælpe de boligejere, som har robust økonomi til at kunne optage et lån, men ikke har tilstrækkelig friværdi som sikkerhed for lånet.

Det er således meget svært at se, at statsgarantimodellen får nogen relevans af betydning. Statsgarantiordningen kan ikke bruges af de boligejere, som har brug for hjælp til at få udskiftet deres olie- eller gasfyr til en billigere og grønnere varmekilde. Hvis det skal være muligt for disse boligejere at udskifte deres olie- eller gasfyr, må det ikke kræve en større udgift up-front, da de ikke kan finansiere det.

I dag findes der en ordning, hvor f.eks. energiselskaber tilbyder boligejerne en varmepumpe på abonnement. Modellen indebærer, at boligejeren betaler et engangsbeløb for oprettelse af abonnement, en løbende abonnementsbetaling og betaling for det faktiske forbrug. Det betyder, at boligejeren ikke skal finansiere en større investering up-front. Besparelsen på energiregningen kan også hjælpe med at dække den løbende abonnementsbetaling.

Det virker oplagt at se på den eksisterende ordning for varmepumpe på abonnementsordning. Hvordan kan denne ordningen udbredes bedre og hjælpe de boligejere, der ikke kan finansiere en udskiftning af varmekilden?

## Høringsvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



Vi foreslår, at man i forbindelse med udsendelse af varmeplaner til borgerne gør opmærksom på denne løsning, der allerede eksisterer og indebærer et minimum af omkostninger up-front for den enkelte boligejer.

I forhold til forslaget om etablering af en statsgarantiordning til udskiftning af varmekilde er der behov for flere justeringer, for at den er anvendelig for både boligejerne og kreditinstitutterne.

#### Kravet om, at lånet skal kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi, skal fjernes

Først og fremmest er der brug for at fjerne kravet om, at lånet med statsgaranti skal kunne rummes inden for de gældende grænser for realkreditbelåning – dvs. 80 pct. LTV. Realkreditbelåningen kan kun gå op til 80 pct. af ejendommens kontantværdi, men et lån alene til udskiftning af varmekilde vil typisk være et banklån med sikkerhed i ejendommens værdi. I modsætning til et realkreditlån må den sikkerhed gerne ligge mellem 80-95 pct. af ejendommens kontantværdi. Kravet i den foreslåede statsgarantimodel betyder, at ordningen ikke får nogen relevans af betydning.

Hvis kravet fjernes, kan den anvendes af de boligejere, der har en robust økonomi til at kunne kreditgodkendes efter gældende regler, men som ikke har tilstrækkelig friværdi som sikkerhed for lånet. Det er i forhold til disse boligejere, at en statsgarantimodel kan få en relevans. Det er dog vigtigt at understrege, at selvom kravet fjernes, kan statsgarantimodellen stadig ikke hjælpe de boligejere, der ikke har økonomi til at kunne kreditgodkendes til et lån, jf. ovenfor.

#### Administrativt tung og dyr model

Den finansielle sektor vil som en del af partnerskabet med regeringen om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Men omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme, og med en statsgaranti på lånene pålægges institutterne yderligere ekstra omkostning til at administrere statsgarantiordningen på vegne af staten. Det er vigtigt, at disse ekstraomkostninger minimeres, og derfor skal statsgarantimodellen gøres langt mere simpel.

Den foreslåede model er i lighed med den eksisterende model for statsgaranti på boliglån i landdistrikterne meget kompleks og tung af administrere. Lovudkastet lægger således op til, at der skal indgås en vilkårsaftale, vilkårstilpasninger bl.a. i forhold til udlevering af oplysninger til Finansielt Stabilitet, ændret proces ved kreditværdighedsvurdering og garantiansøgning, indsendelse af kvartalsvise

## Hørings svar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



oversigter til Finansiell Stabilitet over statslige garantiforpligtelser på låneaftalerne med statsgaranti samt kontinuerlig justering og beregning af garantibeløb.

Hertil kommer opkrævning af garantiprovision, løbende indfrielse af garantier, afgivelse af ledelseserklæringer, eventuel beregning af tabsopgørelse og udveksling af oplysninger mellem institutter ved skift til et andet institut. Dertil må forventes ad hoc-dokumentation over for Finansiell Stabilitet.

Reglernes detaljeringsgrad og kompleksitet gør anvendelsen af modellen særdeles omkostningstung for kreditinstitutterne – både i forhold til implementering, rådgivningsindsats over for kunden, IT-udvikling, løbende administration, rapportering til Finansiell Stabilitet, ledelseserklæringer, risikoberegninger m.v.

#### Kontrol af udskiftning af varmekilde skal ikke pålægges kreditinstitutterne, og statsgarantien må ikke bortfalde

Det fremgår endvidere af lovforslaget, at Finans Stabilitet vil føre stikprøvekontrol med, om låntagere omfattet af ordningen har gennemført udskiftningen af olie- eller gasfyret inden for 12 måneder fra tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af pant. Kontrollen foreslås at foregå på den måde, at Finansiell Stabilitet anmoder kreditinstituttet om at indsende dokumentation for udskiftningen, hvorefter instituttet anmoder låntager om at indsende dokumentationen. Når dokumentationen er modtaget, videresender instituttet denne til Finansiell Stabilitet.

Det er en tung proces, der indebærer en uforholdsmæssig stor administrativ belastning af institutterne. Den stikprøvekontrol bør Finansiell Stabilitet selv håndtere. Men man kan komme helt uden om problemstillingen ved at vælge en langt simple model. I Finans Danmarks høringssvar til Skatteministeriet om udkast til lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyre med en anden opvarmingskilde) foreslår vi en alternativ model i forhold til afgiftsfritagelsen (refusionsmodel).

Det skal foregå på den måde, at boligejeren får sin tinglysningsafgift retur ved at søge om det via en webside, som det allerede kendes fra f.eks. bygningspuljen/spareenergi.dk. På websiden uploader boligejeren kopi af faktura på udskiftningen af varmekilde og kopi af lånedokument, hvoraf betalt tinglysningsafgift fremgår.

Hvis refusionsmodellen gennemføres, bør den være tilstrækkelig til at udgøre en betryggende kontrol – også i relation til statsgarantielementet.

## Høringssvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



Det er imidlertid helt afgørende, at statsgarantien ikke falder bort, selv om boligejeren ikke har fået udskiftet varmekilden inden for 12 måneder, sådan som lovudkastet også lægger op til. Boligejeren har ikke selv indflydelse på en eventuel forsinkelse fra leverandøren eller håndværkerens side. Der kan være op til et års ventetid på installeringen af en ny varmekilde, og der kan være andre uforudsete forhold, der kan forsinke installeringen af ny varmekilde. Et kreditinstitut kan imidlertid ikke tilbyde et lån med statsgaranti, hvis der er risiko for, at statsgarantien efterfølgende bortfalder. Det er derfor helt afgørende, at et lån, der efterfølgende ikke opfylder betingelserne for en statsgaranti, bevarer statsgarantien indtil lånet er fuldt indfriet.

Kravet på 12 måneder gør desuden ordningen mindre attraktiv for boligejerne som følge af den risiko, der er for en forsinkelse af udskiftning af varmekilden, som de ikke selv har indflydelse på. Og denne risiko for låntageren komplicerer i væsentlig grad instituttets rådgivning.

#### Statsgarantien skal dække 100 pct.

Der skal foretages en væsentlig og afgørende forenkling af modellen ved, at staten garanterer 100 pct. af lånet. Vi har samtidig forståelse for, at institutterne skal have "hånden på kogepladen".

Det håndteres imidlertid via den provision, som instituttet skal betale for at benytte ordningen, og kan f.eks. ske ved en delvis tilbagebetaling af provision, i det omfang statsgarantien ikke er blevet benyttet. En 100 pct. statsgaranti vil bedre mindske den usikkerhed/risiko, som knytter sig til, om værdiansættelsen holder på sigt og dermed kunne reducere långivers tab.

#### Garantiprovision

Det fremgår af lovbemærkningerne, at den garantiprovision, der skal betales af låntager, "forventes i udgangspunktet årligt at udgøre 1 pct.". Den garantiprovision, som långiver skal betale, "forventes i udgangspunktet at udgøre i niveauet 1 pct.". Begge procentsatser vil blive endeligt fastsat ved bekendtgørelse.

Den foreslåede statsgarantimodel pålægger institutterne en meget stor byrde i form af systemudvikling og administration af ordningen, og institutterne vil som tidligere nævnt oprette lånene uden oprettelsesgebyr. Samtidig bærer kunden og instituttet reelt en stor del af risikoen på de statsgaranterede lån med de høje provisionsbetalinger.

## Høringsvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



Garantiprovisionen bør derfor reduceres og være proportional med den store byrde, der pålægges institutterne. Med det foreståede niveau for garantiprovision vil institutterne reelt ikke modtage nogen honorering af hverken systemudviklingen, administrationsbyrden eller tabsrisikoen. Der mangler således proportionalitet mellem ydelse og betaling herfor.

#### Konsekvenser for erhvervslivet undervurderes

Det fremgår af lovudkastet, at forslaget forventes "at have positive økonomiske konsekvenser for de ejendoms kreditgivere, som gør brug af ordningen. Det skyldes, at statsgarantien skal give låntagerne mulighed for at opnå lån med pant i ejendomme, som ejendoms kreditgiverne "erfaringsmæssigt er tilbageholdende med at yde lån til", jf. lovbemærkningerne. Det fremgår samtidig, at der ikke vil være negative økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Det fremgår endvidere, at "Ordnningen forventes samlet set at medføre løbende administrative omkostninger på ca. 5,8 mio. kr. De løbende administrative omkostninger består i, at de långivende institutter skal ansøge om garanti for lånene, lave kvartalsvis rapportering og lave årlig ledelsesrapportering. Ordningen forventes at medføre visse administrative omstillingsomkostninger, der dog vurderes at være under bagatelgrænsen".

Det er Finans Danmarks vurdering, at beløbet på 5,8 mio. kr. i relation til administrative konsekvenser for erhvervslivet er alt for lavt sat. Der vil være ganske væsentlige omkostninger forbundet med udvikling og administration af statsgarantiordningen for det enkelte kreditinstitut. Det er vores opfattelse, at de øgede omkostninger for institutterne i forbindelse med håndteringen af en statsgaranti ikke vil stå mål med institutternes indtjening på de pågældende lån.

Der vil derimod være betydelige omkostninger forbundet med de administrative byrder, herunder løbende rapportering, samt til systemunderstøttelse af nye krav, som beskrevet ovenfor.

Desuden vil den finansielle sektor som en del af partnerskabet om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Men omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme, og med en statsgaranti på lånene pålægges institutterne yderligere ekstra omkostning til at administrere statsgarantiordningen på vegne af staten. Den finansielle sektor bærer således en væsentlig omkostning for at understøtte den meget vigtige opgave med at få gjort danske boliger mere klimavenlige og billige i drift for den enkelte boligejer, hvilket ikke er beskrevet i lovforslagets konsekvensberegninger.

## Høringsvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1





"Sædvanlige og rimelige vilkår"

Det fremgår af lovudkastets bemærkninger, at låneprodukterne bl.a. skal udbydes på "sædvanlige og rimelige vilkår". Det er vores forståelse, at der hermed ikke sker en ændring/stramning af gældende regler, og vi mener på den baggrund, at bemærkningerne bør udgå af lovforslaget.

Finans Danmark står naturligvis til rådighed, såfremt der er behov for en uddybning af ovenstående.

Venlig hilsen



Peter Jayaswal  
Direktør Ejendomsfinansiering  
Direkte nr: +45 4029 5574  
PJ@fida.dk

## Hørings svar

31. oktober 2022  
Dok. nr.:  
FIDA-1379516692-695140-v1



Finansiel Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13, 2. tv  
1250 København K  
Att.: Jurist Sebastian Holck Pedersen

Pr. e-mail: [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk); [vil@fs.dk](mailto:vil@fs.dk); cc: [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

31. oktober 2022

## Høringssvar fra FSR – danske revisorer vedrørende forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

Tak for muligheden for at kunne give bemærkninger til lovforslaget.

Indledningsvis skal det bemærkes, at vi kun afgiver bemærkninger i forhold til den godkendte revisors erklæring og det omtalte arbejde, som ønskes udført af en godkendt revisor.

Jf. lovforslagets §§ 16 og 17 skal ledelsen årligt inden den 1. maj i det efterfølgende år indsende en ledelseserklæring til Finansiell Stabilitet. Ledelseserklæringen skal indeholde oplysninger om hovedstolene og risici vedrørende statsgaranterede lån samt beregning af garantiprovision. Ledelseserklæringen skal endvidere indeholde en erklæring om ejendomsværdiansættelser og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år. Ledelsen skal endvidere efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende oplysninger om låneaftaler og låntagere samt det materiale, der ligger til grund herfor.

Finansiell Stabilitet kan i henhold til § 17, stk. 4, kræve en erklæring fra selskabets generalforsamlingsvalgte revisor om ovenstående forhold. Finansiell Stabilitet fastlægger, hvilken erklæring og graden af sikkerhed og på hvilket grundlag revisor skal erklære sig.

Lovforslaget indeholder ikke konkret stillingtagen til erklæringstype, herunder om der forventes erklæring med sikkerhed. Det er vigtigt at understrege, at der for erklæringer med sikkerhed blandt andet vil være krav om:

- Et passende erklæringsemne
- Egnede målekriterier
- Mulighed for at opnå relevant bevis, som kan danne grundlag for konklusion.

Det understreges samtidig, at regelsættet vedrørende udformningen af erklæringer er komplekst, hvorfor det anbefales, at såfremt Finansiell Stabilitet påtænker at udarbejde vejledning og udforme erklæringsskabeloner med henblik på at sikre, at de enkelte revisorer har samme forståelse af opgavens art og omfang, bør dette ske i samarbejde med en erfaren godkendt revisor med speciale i erklæringsudformning.



I forlængelse af ovenstående skal det bemærkes, at revisor ikke foretager ejendoms-vurderinger, kreditværdighedsvurderinger eller risikovurderinger på lån. En revisor kan, på baggrund af modtaget dokumentation, fx gennemgå, om de af ledelsen indberettede oplysninger er i overensstemmelse med den underliggende dokumentation, eller alternativt kan revisor eventuelt efterprøve målinger og værdiansættelser for herefter at erklære sig om, hvorvidt dokumentationen har givet revisor overbevisning om, at de fremkomne værdier er rimelige. Såfremt revisor skal efterprøve målinger om værdiansættelser og kreditvurderinger, vil det være forbundet med større omkostninger, end hvis revisor blot skal påse, at disse foreligger.

Revisor kan i de nævnte situationer blandt andet erklære sig om, hvorvidt ejendoms-kreditgiver har foretaget eller indhentet ejendomsvurderinger og kreditværdighedsvurderinger som grundlag for ledelsens opgørelser.

Der bør ved fastlæggelse af kravene til revisorerklæringens omfang tages højde for omkostningerne for udarbejdelse af erklæringen, som i høj grad vil basere sig på omfanget af det arbejde, som revisor skal udføre. Herunder eksempelvis, om det skal kræves, at revisor gennemgår alle engagementer, eller om revisor kan foretage stikprøvevis kontrol af enkeltstående engagementer til at understøtte, at revisor opnår overbevisning om den samlede saldo.

Hvis revisor skal indhente og anvende revisorudpeget eksperthjælp, for at revisor kan erklære sig, vil omkostningerne ofte blive større.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål eller kommentarer, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Louise Nellemann  
Fagchef - revision, statsautoriseret revisor

Finansiell Stabilitet

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)

[vil@fs.dk](mailto:vil@fs.dk)

cc. [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

Att.: Sebastian Hoick Pedersen.

---

København, den 31. oktober 2022

**Vedr. Høring over udkast til forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet**

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet i høring, og kan bemærke følgende:

ABF er meget positiv over for, at der er et politisk ønske om at give mulighed for statsgaranterede lån til andelsboligforeninger, der vil udskifte deres olie- eller gasfyr. Det er dog vores opfattelse, at lovforslaget i praksis ikke vil hjælpe ret mange andelsboligforeninger uden for fjernvarmenettet med at få finansieret udskiftning af deres olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde.

Udkastet til lovforslag stiller krav om, at et lån skal ligge inden for 80 % af ejendommens værdi som fastsat af kreditgiver, og at kreditgiver i første omgang skal have afvist at yde lån. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at den tiltænkte situation er den, hvor der er usikkerhed om den varige værdi af ejendommen. ABF er bekendt med tilfælde, hvor andelsboligforeninger har fået afslag på realkreditbelåning, netop fordi der var usikkerhed om den varige værdi af ejendommen. I disse tilfælde har problemstillingen imidlertid været, at ejendommens værdi er blevet fastsat så lavt ved kreditgivers vurdering af ejendommen, at lånet netop ikke kunne rummes inden for 80 %. Dette var fx tilfældet for A/B Færgegaarden, som ABF har skrevet om i vores medlemsblad, hvor foreningen havde en anskaffelsessum på ejendommen på ca. kr. 12 mio., mens foreningens realkreditinstitut vurderede ejendommen så meget lavere, at deres belåning på ca. kr. 7 mio. betød, at de allerede var belånt op til grænsen. Det er ABF's vurdering, at A/B Færgegaarden og andelsboligforeninger i samme situation ikke hjælpes med den foreslåede lov, netop fordi det stilles som krav, at lånet skal kunne ligge inden for 80 % af ejendommens værdi som fastsat af kreditgiver.

Samtidig skal lånet afvikles over 10 år, og det skal sandsynliggøres, at låntager kan overholde forpligtelserne på lånet. Såfremt betingelserne om lånegrænsen, afviklingsperioden og betalingsevnen er opfyldt, må det imidlertid formodes, at kreditgiver i det fleste tilfælde ikke vil afvise at yde lånet i første omgang. En afvikling over 10 år vil endvidere sjældent være attraktiv for en andelsboligforening, der skal udskifte varmekilden i alle foreningens boliger. Her vil det være sædvanligt med en afvikling over 20 eller 30 år.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.300 medlemsforeninger og repræsenterer over 105.000 andelshavere.

Tlf. 33 86 28 30  
[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)



Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør

## Sebastian Holck Pedersen

---

**Fra:** Christian Sand <csa@fbr.dk>  
**Sendt:** 31. oktober 2022 12:52  
**Til:** Finansiell Stabilitet Info  
**Cc:** Morten Bruun Pedersen; Uffe Rabe Krag; Karin Breck; Pia Saxild; Sebastian Holck Pedersen; Signe Villumsen  
**Emne:** SV: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet

Forbrugerrådet Tænk har gennemgået høringsmaterialet og støtter forslaget, så også boligejere i områder, hvor fjernvarme ikke er en mulighed, også kan deres udskifte olie- og gasfyr.

Med venlig hilsen

Karin Breck  
Politisk chef

Christian Sand  
Forbrugerpolitisk medarbejder

Med venlig hilsen

**Christian Sand**

FORBRUGERPOLITISK RÅDGIVER / CONSUMER POLICY ADVISER

T +45 7211 8880 | M +45 4172 9403  
W [taenk.dk](http://taenk.dk)

**Forbrugerrådet Tænk**

Ryesgade 3A, 2. th. | 2200 Kbh. N



---

**Fra:** Sebastian Holck Pedersen [<mailto:sep@fs.dk>]

**Sendt:** 3. oktober 2022 15:24

**Til:** Sebastian Holck Pedersen

**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet

Til rette vedkommende

Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet i offentlig høring.

Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 31. oktober 2022**.

Finansiell Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13, 2 tv.  
1250 København K  
Att.: Sebastian Holck Pedersen  
[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk); [vil@fs.dk](mailto:vil@fs.dk); [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

København, den 27. oktober 2022  
Vores j.nr. H.23-22-030

**Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar til forslag til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet.**

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

For at flere kan få glæde af ordningen har vi følgende bemærkninger til forslaget:

**Ad § 4, stk. 2.**

Da lovforslaget er en opfølgning på den politiske aftale "Klimaaf tale om grøn strøm og varme 2022" bør det overvejes om ikke også fleksboliger skal omfattes af forslaget – ud fra en grøn miljømæssig tankegang.

**Ad § 5, stk. 1.**

For at flere kan få glæde af ordningen, bør det overvejes at hæve grænsen til 90 pct. af ejendommens kontantværdi. Det vil selvfølgelig betyde en ændring i forhold til udgangspunkt omkring 80 pct. belåningen i forhold til Realkreditlovgivningen. Årsagen til forslaget er, at det kan være problematisk at få indeholdt udgiften til udskiftning af olie- eller gasfyr indenfor en 80 pct. belåning, da en del ejendomme i landdistriktsområderne har en kontantværdi på under 1 mio. kr. og dermed have svært ved at få et tilstrækkeligt stort lån til at dække udgiften til udskiftningen.

**Ad § 7, stk. 4.**

Det bør præciseres, at der kan gives en fristforlængelse udover de 12 måneder for udskiftningen af olie- og gasfyret, som følge af leveringsproblemer o.l., såfremt dette kan dokumenteres af ejeren.

---

Det skal bemærkes, at vores bemærkninger vil kræve en gennemgang af hele lovforslaget, hvis man ønsker at udvide ordningen til gavn for flere boligejere i landdistriktsområderne.

Dansk Ejendomsmæglerforening stiller gerne til rådighed for yderligere drøftelser eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Nikolaj Kinch  
Ejendomsmægler & valuar, MDE  
Dansk Ejendomsmæglerforening

# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

---

## **Foreningens høringssvar med bemærkninger til Lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet**

Indledningsvis vil jeg anføre, at vores brancheforening for pantebrevshandlere og investorer alene i 2021 udstedte pantebreve for i alt 2,3 mia. heraf var ca. 800 mio. pantebreve til erhverv.

De resterende ca. 1,5 mia. er pantebreve med pant i private boliger, hvoraf ca. 50% deraf eller **ca. 750 mio. netop er pantebreve med pant i ejendomme som anført i ovennævnte lovforslags § 4 omhandlede ejendomme!**

Disse pantebreve oprettes og udbydes af Ejendomskreditselskaber, der er godkendt og under tilsyn af Finanstilsynet og da pantebreve er omsætningsgældsbreve, vil disse efter lånesagens gennemførelse blive solgt og videretransporteret af Ejendomskreditselskabet til en kreditor, der kan være en privat person eller et selskab.

Den i lovforslaget nævnte statsgaranti kan ansøges og udstedes til ejendomskreditselskabet, men kan ikke transporteres videre til private personer eller selskaber ved det efterfølgende salg af pantebrevet,

### **hvorfor ordningen ikke kan anvendes af pantebrevsmarkedet!**

Foreningen har i høringssvar af 7. januar 2022 til Lov om etablering af statsgaranti for lån i landdistrikter netop anført problematikken om den manglende mulighed for, at statsgarantien kan følge pantebrevet – og dette på trods af, at pantebreve med pant i fast ejendom netop i gældsbrevsloven er omsætningsgældsbreve!

I høringssvaret har foreningen også givet forslag til forenkling og præcisering af Finanstilsynets administration af ordningen, hvorfor høringssvaret **vedlægges som bilag 1**

Foreningen vil derfor anmode om, at man tilpasser begge ordninger til de faktiske forhold for pantebrevsmarkedet, således at statsgarantierne ikke kun kan anvendes af realkredit- og pengeinstitutterne, hvor det jo indtil videre ikke har haft den store udbredelse.

Med venlig hilsen

**DANSK EJENDOMSKREDIT**

**Søren Zak  
Formand**



# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand  
Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

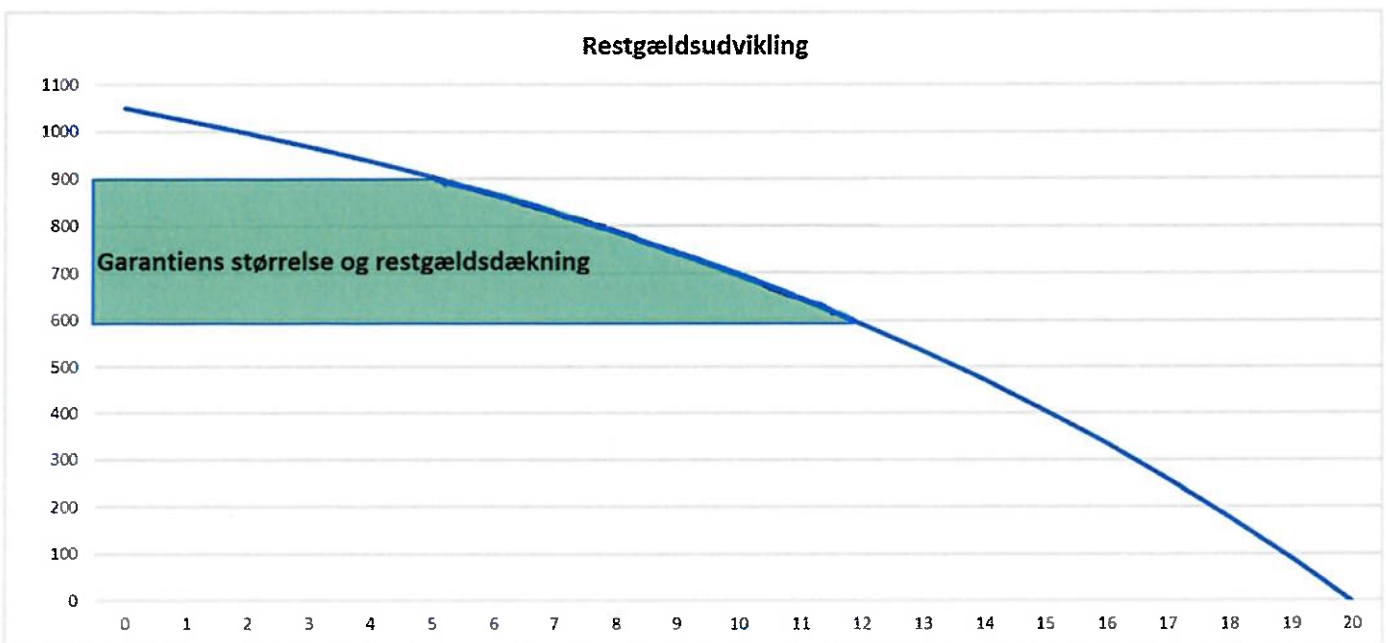
## Foreningens høringssvar med bemærkninger til Lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Indledningsvis beskrives et eksempel på en pantebrevssag fra et Ejendomskreditselskab:

En ejendom udbudt af en statsautoriseret ejendomsmægler handles til en kontantpris på 1.000 tkr med en udbetaling på 50 tkr.

Til finansiering af købet udsteder ejendomskreditselskabet et pantebrev på 1.050 tkr. med en fast rente på 7 % og en løbetid på 20 år med køber (forbrugeren) som debitor og ejendomskreditselskabet som kreditor. Pantebrevets hovedstol er større pga. kurstab og medfinansierede omkostninger til gennemførelsen af ejendomshandlen. (Eksemplet er afrundet for simplificering)

Herefter kan man opstille følgende afviklingsforløb:



Garantiens størrelse er 300 tkr (fra 60 til 90% af ejendommens værdi og købspris) med en dækningsudbetaling på max. 90% dvs. max. 270 tkr

Da pantebreve er omsætningsgældsbreve kan pantebrevet efter udstedelsen og ejendomshandelens gennemførelse sælges af Ejendomskreditselskabet til en kreditor, der kan være en privat person eller et selskab.

Garantiprovisionen, der fremkommer ved debitors betaling af 1% af garantiens restgæld i garantiens løbetid er indregnet i renten for hele pantebrevets løbetid. Hertil kommer kreditors betaling af 0,5% af garantiens restgæld i garantiens løbetid.

Kreditor på pantebrevet (en privatperson eller et selskab) betaler herefter den samlede garantibetaling til Finansiell Stabilitet (FS) på 1,5% af garantibeløbet 300 tkr. dvs. kr. 4.500,- pr. år.

Man "fastfryser" og anvender ejendommens værdi på handelstidspunktet (der foretages ikke løbende LTV beregninger) så garantibeløbet starter på 300 tkr efter et bundbeløb på 600 tkr. for ejendommens prioritering. Dvs. at garantibeløbet i eksemplet falder fra 300 tkr til 150 tkr. i ca. år 9 til 0 tkr i ca. år 12 (med en udbetalingsprocent på 90% af restgælden)

# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

---

Betaling af garantiprovisionen er 1,5% af garantibeløbet dvs. kr. 4.500,- fra udstedelsestidspunktet til ca. år 5, hvorefter betalingen nedsættes forholdsmæssigt derfra til ca. kr. 3.000,- i år 8 ca. kr. 1.500,- i år 10 og til kr. 0,- i ca. år 12 hvorefter garantien ophører.

FS opretter en IT-side, der skal kunne tilgås online via Ejendomskreditselskabets Nem-ID for oprettelse af sagen. Eller for en forhåndsgodkendelse af sagen se §12.

Herefter kan en efterfølgende kreditor tilgå sagsnummeret online via sin Nem-ID for indbetaling af garantiprovision og registrering af restgæld og evt. oplysning om at pantebrevet er i restance eller øvrige oplysninger. IT-siden kan herefter også beregne størrelsen af garantiprovisionen fra eksemplet:

Årlig garantiprovision kr. 4.500,-

Hvis restgælden af over kr. 900.000 er den årlige betaling kr. 4.500,-

Hvis restgælden er under kr. 900.000 men over kr. 600.000,- er formlen følgende:

$(\text{Restgæld minus bundbeløb } 600.000) \times 4.500 / \text{garantistørrelsen } 300.000$

Alt kan beregnes i IT-siden, da FS har alle oplysninger fra sagens oprettelse af Ejendomskreditselskabet.

--- 000 ---

Med udgangspunkt i at Foreningens medlemmer udsteder pantebreve, har foreningen følgende bemærkninger til de enkelte paragraffer:

## §2

Det antages at ejendommen i BBR skal være registreret som parcelhus/rækkehus/dobbelthus, ejerlejlighed eller som stuehus til nedlagt landbrug og er en "Ejerbolig til helårsbrug".

Bestemmelsen om at ejendommens brutto boligareal skal udgøre mindst 80% af samlet bebyggede brutto etagearealer er for restriktiv. F.eks. vil et parcelhus på 120 kvm. ikke kunne garanteres, hvis udhus, carport eller garage er over i alt 24 kvm. Se i øvrigt bemærkningerne om kvm. under §5

Det antages, at der ikke skal indsendes materiale omkring debitor (udover grunddata om ejendommen og debitor samt salgsoptilling/købsaftale/BBR), da ejendomskreditgiver har udført kreditværdighedsvurderingen efter god skik bekendtgørelsen og lov om ejendomskreditselskaber. Se dog § 11 og §18

Ejendomskreditgiver kan udover et pengeinstitut være et af Finanstilsynet godkendt og registreret Pantebrevsselskab eller Ejendomskreditselskab. (I eksemplet og bemærkningerne er alene anvendt fællesbetegnelsen Ejendomskreditselskab)

## §4

Det vil være Ejendomskreditselskabet der ansøger om garantien og udsteder pantebrevet.

Pantebrevet skal efter ejendomshandelens gennemførelse kunne transporteres til en pantebrevsinvestor (Ejendomskreditselskabet registrerer dette on-line hos FS), som kan være et selskab eller en privatperson (der ikke er omfattet af §4 stk. 1), der fremover on-line registrerer og betaler garantiprovisionen for opretholdelse af garantien.

## §5

Forventer a'jourført on-line søgemulighed for postnr. hos FS.

Endvidere bør det præciseres, at boligkvm. beregnes ud fra "vejjet areal" begreberne (som bruges af realkreditinstitutterne) f.eks. beregnes boligarealet i stueetagen med 100% og 90% på 1.sal med skrå vægge. Der bør dog indføres begrænsning for maksimalt bruttoareal og antal for udhuse, carport, garage og andre udhusingninger.

# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

---

## §8

Bestemmelsen om, at en uvildig vurderingssagkyndig skal besigtige ejendommen gælder kun realkreditlån og realkreditlignende lån.

Pantebrevslån og alm. banklån er ikke realkreditlignende lån. En sådan vurdering koster vel i niveauet af kr. 5.000,- + moms som er i misforhold til garantiens størrelse og debtors provisionsbetaling samt bemærkningerne til lovens §19 om proportionalitetsprincipper.

(Eksemplet angiver en garanti på 300 tkr, men oftest vil der være tale om ejendomshandler i niveauet 500 til 750 tkr dvs. garantistørrelse på fra 150 tkr. med årlige garantibetalinger på fra kr. 2.250,-)

I stedet skal værdiansættelsen godkendes og fastlægges ud fra en statsaut. ejendomsmæglerens udbud af ejendommen og den uafhængige ejendomshandel mellem køber og sælger af ejendommen samt at der ikke er tale om et mageskifte.

Det er også i ejendomskreditgiveren og pantebrevsinvestorens interesse, at ejendommen ikke handles for dyrt og i praksis vil ejendomskreditgiveren på grundlag af mæglerens salgsopstilling, billeder m.m. foretage et kontrollerende skøn (skrivebordsvurdering) af ejendommens værdi.

Man vil naturligvis indskrive i pantebrevets bestemmelser, at pantebrevet *kan* forfalde til omgående indfrielse, såfremt ejendommen anvendes til andre formål end boligejendom som defineret under §2 nr. 1, men kreditor kan vel også vælge at acceptere dette og lade garantien bortfalde? (On-line hos FS registrere bortfald af garantien og betale garantiprov. frem til dette tidspunkt)

Denne løsning kan af kreditor være mere attraktiv, da en opsigelse af pantebrevet måske giver tab udover garantidækningen efter en tvangsauktion eller et frivilligt salg forinden.

## §9

Statsgarantien kan af ejendomskreditgiveren overdrages til en ny kreditor på pantebrevet, som evt. igen senere kan overdrage garantien til en ny kreditor. (Pantebreve er jo omsætningsgældsbreve)

Dette og øvrigt sags- og garantiindhold skal kunne tilgås on-line hos FS via sagsnr. og Nem-ID for kreditor med f.eks. oplysning om ny kreditors CPR/CVR.

Det antages, at kreditor først kan kalde garantien efter en opgørelse af tabet efter en tvangsauktion eller et af FS forinden godkendt frivilligt salg. Se også bemærkningerne til §14 og §17 om evt. mulighed for FS godkendelse af frivilligt salg for at undgå tvangsauktion.

## §11

Bestemmelsen om forfald skal ændres til *kan forfalde* se bemærkninger til § 8

Ejendomskreditgiveren yder lånet og foretager en kreditværdighedsvurdering af forbrugeren i henhold til bl.a. godskik bekendtgørelsen – se § 2

## §13

Debtors betaling af garantiprovision skal være fuldt fradragsberettiget som renter, da den indregnes i pantebrevets nominelle rente fordelt i hele pantebrevets løbetid.

Det bør indskrives i stk. 3, at garantien alene beregnes ud fra lånets LTV i ejendommen – uagtet om lånet er ydet af et realkreditinstitut som udsteder et realkreditpantebrev, pengeinstitut som udsteder et ejerpantebrev med underpant eller et ejendomskreditselskab som udsteder et alm. pantebrev.

At garantiprovisionen skal baseres og beregnes fast ud fra lånets LTV er også nævnt i bemærkningerne til lovforslaget og understøttes i øvrigt af, at FS risiko alene er op til LTV 90%, mens ejendomskreditgiver selv hæfter for ethvert tab over 90 %.

Den samlede garantiprovision (i eksemplet 1,5% af garantiens restgæld i garantiperioden) skal kunne beregnes af garantisagens løbenr. on-line hos FS og kunne tilgås af den til enhver tid værende kreditor via Nem-ID.

Under henvisning til proportionalitetsprincippet i §19 henstilles det, at der kun foretages indberetning af pantebrevsrestgæld og betaling 1 gang årligt f.eks. den 10/4 for foregående kalenderår 1/1 til 31/12 af garantibeløbet pr. 31/12 Her kan kreditor også anføre om pantebrevet er i restance pr. 31/12

Garantibetalingen vil jo i praksis kun være fra nogle få hundrede kr. i kvartalet og op til kr. 1.125,- som nævnt i eksemplet.

# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

---

Såfremt en kreditor har flere statsgaranterede pantebreve, skal garantibetalingerne kunne foretages i eet samlet beløb efter on-line registrering på de enkelte garantisagsnr. forinden.

Hvis pantebrevet indfries eller kreditor ikke længere ønsker garantien opretholdt, skal dette registreres hos FS on-line og der skal foretages en forholdsmæssig indbetaling af garantiprovisionen indtil ophøret senest den 10. i efterfølgende måned.

## §14

Det antages, at garantien først kommer til udbetaling efter en tvangsauktion eller evt. et frivilligt salg forinden. Det antages også, at der skal betales garantiprov. forholdsmæssigt frem til tvangsauktionsdatoen eller dato for frivilligt salg forinden.

FS udfærdiger dokument for opdeling af kravene mod debitor mellem FS og kreditor, naturligvis med forbehold for Rpl. §578 for en evt. senere regulering.

## §15

Se bemærkningerne under §9 om kreditorskifte på pantebrevet.

## §16

Som nævnt i bemærkningerne i eksemplet og de tidligere paragraffer samt kreditors løbende on-line indberetning til FS som f.eks. nævnt under § 13 har FS jo derigennem samtlige data om garantisagerne både med hensyn til restgæld, garantiens størrelse, oplysninger om debitor og kreditor samt ejendomsoplysninger. Ejendomskreditgiveren har jo også oftest videresolgt pantebrevet til en pantebrevsinvestor og også med henvisning til proportionalitetsprincippet i §19 henstilles det, at paragraffen udgår.

## §17

Med samme begrundelse som anført i §16 og proportionalitetsprincippet i §19 henstilles det, at erklæringerne udgår.

Dog bør FS beskrive, hvordan (udover en evt. registrering om pantebrevet pr. 31/12 var i restance se §13) og hvornår en kreditor skal indberette om evt. indledning af rets skridt mod debitor med tvangsauktion for øje eller hvordan en godkendelse fra FS om et eventuelt frivilligt salg af ejendommen forinden kan foretages/godkendes

## §18

Her må der også tages hensyn til proportionalitetsprincippet i §19 og det henstilles kun at bruges i de sager, hvor garantien kaldes af kreditor eller efter de i §23 nævnte situationer.

Greve, den 7. januar 2022

DANSK EJENDOMSKREDIT

Søren Zak  
Formand