



NOTAT

8. februar 2023
2023-442

Høringsnotat vedrørende udkast til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet

1. Indledning

Udkastet til lovforslag har til formål at skabe bedre muligheder for at opnå finansiering til udskiftning af olie- og gasfyr med en anden opvarmningskilde i de tilfælde, hvor det kan være svært at optage lån på almindelige vilkår uden en statsgaranti, fordi der er usikkerhed forbundet med den værdige værdi af ejendommen.

Den foreslåede ordning udgør en del af en række initiativer, som har til formål at gøre Danmark uafhængig af russisk gas hurtigst muligt og at øge farten i den grønne omstilling. Ordningen indgår i den politiske aftale "*Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022*" af 25. juni 2022 mellem den daværende regering (S) og V, SF, RV, EL, K, DF, LA, ALT og KD.

Målgruppen for lovforslaget er forbrugere og andelsboligforeninger, som ejer en ejendom i et område, der ikke er eller ikke har udsigt til at blive tilkoblet fjernvarmenettet. Ordningen skal omfatte låntagere, der er vurderet kreditværdige, men som har vanskeligt ved at få et lån på grund af forhold vedrørende deres ejendoms placering eller omsættelighed. Derfor foreslås ordningen alene at omfatte boligejendomme og andelsboligforeningsejendomme, der har en kontantværdi under 8.000 kr. pr. kvm., eller som har en kontantværdi på mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvm. og ligger i et af de postnumre, som er oplyst i lovforslagets bilag 1. Erhvervsejendomme, fritidshuse og fleksboliger er ikke omfattet af ordningen.

For boligejendomme kan statsgarantien efter den foreslåede ordning dække lån med en hovedstol på op til 150.000 kr. For både boligejendomme og andelsboligforeningsejendomme skal belåningen ligge inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Lån omfattet af ordningen skal afdrages, ligesom både låntager og långiver skal betale en garantiprovision.

Det foreslås, at ordningen skal løbe i seks år og administreres af Finansiell Stabilitet. Statsgarantien er begrænset til 90 pct. af lånet, hvor eventuelle

tab bæres pro rata med det kreditgivende institut, som dækker de resterende 10 pct. Statsgarantien på det enkelte lån løber indtil beløbet, der er statsgaranteret, er fuldt afdraget.

Udkastet til lovforslag blev sendt i høring den 3. oktober 2022 med frist for høringssvar den 31. oktober 2022. Der er modtaget 15 høringssvar, heraf 6 med bemærkninger.

De væsentligste bemærkninger til de enkelte emner i udkastet til lovforslag gennemgås og kommenteres nedenfor.

Høringssvarene har ikke givet anledning til redaktionelle ændringer eller præciseringer i bemærkningerne til lovforslaget.

2. Generelle bemærkninger

Finans Danmark mener overordnet, at 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 man ser ind i en potentiel energikrise. Selvom Finans Danmark anerkender de gode hensigter bag initiativet, mener Finans Danmark dog ikke, at der er behov for en statsgarantiordning, og Finans Danmark har svært ved at se, at statsgarantiordningen får relevans af betydning. Finans Danmark anfører, at det er fornuftigt, at låntagere under ordningen skal kreditgodkendes efter gældende regler. Det betyder dog, at boligejere med svag økonomi ikke kan få et lån til udskiftning af opvarmingskilde trods statsgarantimodellen.

Finans Danmark mener på den baggrund, at man også bør se på mulighederne for at udbrede den eksisterende ordning for varmepumper på abonnement.

Forbrugerrådet Tænk støtter overordnet lovforslaget, så også boligejere i områder, hvor fjernvarme ikke er en mulighed, kan udskifte deres olie- eller gasfyr.

Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation (ABF) er meget positive over for, at der er et politisk ønske om at give mulighed for statsgaranterede lån i andelsboligforeninger, der ønsker at udskifte deres olie- eller gasfyr. Det er dog ABFs 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 opvarmingskilde. ABF anfører, at såfremt betingelserne om lånegrænse, afviklingsperiode og betalingssevne er opfyldt, må det formodes, at kreditgiverne i de fleste tilfælde vil være villige til at yde lånet uden statsgaranti.

3. Bemærkninger til de konkrete emner

Kommenteringen af høringssvarene tager udgangspunkt i følgende overordnede opdeling:

- 3.1. Behov for en enkel model
- 3.2. Konsekvenser for erhvervslivet
- 3.3. Fleksboliger
- 3.4. Belåning inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi
- 3.5. Risikodeling 90/10 pct.
- 3.6. Låneprodukterne
- 3.7. Garantiprovision
- 3.8. Frist for udskiftning af olie- eller gasfyret
- 3.9. Revisorerklæring
- 3.10. Kontrol med udskiftning af olie- eller gasfyret
- 3.11. Afviklingsperiode
- 3.12. Transport af pantebreve

3.1. Behov for en enkel model

Finans Danmark anfører overordnet, at den foreslåede model for en statsgarantiordning er kompleks og tung at administrere. Finans Danmark anfører derudover, at anvendelsen af modellen er omkostningstung for kreditinstitutterne – både i forhold til implementering, rådgivningsindsatsen over for kunden, IT-udvikling, løbende administration, rapportering til Finansiell Stabilitet, ledelseserklæringer, risikoberegninger m.v.

Kommentar

Der findes ikke i dag en ordning med statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyre med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet. Det er derfor forventeligt med visse implementeringsomkostninger for de ejendoms kreditgivere, der ønsker at gøre brug af ordningen.

Den foreslåede ordning har dog stor lighed med den statsgarantiordning på boliglån i yderområder, der trådte i kraft den 1. juli 2022. I den eksisterende ordning kan der ydes statsgaranti på den yderste del af boliglån i forbindelse med køb af boligejendomme i landdistrikterne.

Den foreslåede ordning er i videst muligt omfang forsøgt tilpasset den eksisterende ordning netop med det formål at undgå flere tilpasninger for institutterne end højst nødvendigt. Det gælder eksempelvis i forhold til reglerne om indgåelse af vilkårsaftale, ansøgningsprocessen, garantiprovisionen, rapporteringen til Finansiell Stabilitet, afgivelse af ledelseserklæring mv. De forskelle, der måtte være mellem de to ordninger, er begrundet i den forskel der ligger i, at den eksisterende ordning omfatter køb af fast

ejendom, hvorimod den ordning, som følger af udkastet til lovforslag, omfatter udskiftning af et olie- eller gasfyr med eksempelvis en varmepumpe.

Institutterne bør under alle omstændigheder i høj grad kunne genbruge processer indført på baggrund af den eksisterende statsgarantiordning omtalt ovenfor.

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 låntagerne og de ejendomskreditgivere, 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 staten på den ene side samt låntagerne og långiverne på den anden side.

3.2. Konsekvenser for erhvervslivet

Finans Danmark anfører, at konsekvenserne for erhvervslivet undervurderes. Det skyldes, at statsgarantiordningen vil indebære betydelige omkostninger som følge af de administrative byrder, herunder løbende rapportering, samt til systemunderstøttelse af nye krav. Finans Danmark vurderer, at det i lovforslaget angivne beløb på 5,8 mio. kr. i relation til administrative konsekvenser for erhvervslivet er for lavt sat.

Finans Danmark anfører, at de øgede omkostninger for institutterne i forbindelse med håndteringen af en statsgaranti ikke vil stå mål med institutternes indtjening på de pågældende lån.

Kommentar

Udkastet til lovforslag indeholder en vurdering af de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v. Det fremgår heraf, at ordningen forventes samlet 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. Omkostningsskønnet er baseret på, at der udstedes lån med statsgaranti til 7.500 boligejere.

Ordningen forventes herudover at medføre administrative omstillingsomkostninger i forbindelse med it-justeringer. Omkostningerne vurderes at være under bagatelgrænsen og er derfor ikke kvantificeret nærmere.

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) har foretaget kvantificeringen af de administrative konsekvenser på baggrund af input og beskrivelser fra Erhvervsministeriet. Vurderingen af de administrative konsekvenser for erhvervslivet er foretaget i overensstemmelse med retningslinjerne i ”Vejledning om erhvervsøkonomiske konsekvensvurderinger”.

Opgørelsen af de administrative omkostninger er baseret på et skøn over antal lån, der vil blive ydet under ordningen, et skøn over hvilke administrative omkostninger, det enkelte lån med statsgaranti vil medføre for ejendomskreditgiveren, samt et skøn over hvilke administrative omstillingsomkostninger ordningen vil medføre for de omfattede ejendomskreditgivere. Idet den foreslåede statsgarantiordning er en ny ordning, som ikke har eksisteret tidligere, er de foretagne skøn forbundet med usikkerhed.

Det kan i øvrigt bemærkes, at statsgarantiordningen er frivillig at benytte for de omfattede ejendomskreditgivere. Ordningen forventes derfor kun at blive brugt af de ejendomskreditgivere, som ønsker at kunne yde lån med statsgaranti efter ordningen.

3.3. Fleksboliger

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at da lovforslaget følger op på den politiske aftale ”Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022”, bør det overvejes, om ikke også fleksboliger skal omfattes af forslaget – ud fra en grøn miljømæssig tankegang.

Kommentar

Udkastet til lovforslag omfatter lån til forbrugere til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe i en boligejendom. Begrebet boligejendom omfatter i lovforslaget alene ejerboliger, der i realkreditmæssig henseende udgør ejerboliger til helårsbrug. Fritidshuse er således ikke omfattet af ordningen.

Planlovens bestemmelser om fleksboliger giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig. På den baggrund foreslås der med lovforslaget, at fleksboliger – i lighed med fritidshuse – heller ikke omfattes af den foreslåede ordning.

Hensynet til den grønne omstilling kan i en række tilfælde tilsige en bredere anvendelse af den ordning, som følger af lovforslaget. Afgrænsningen i lovforslaget er udtryk for et hensyn til både den grønne omstilling og til det forhold, at der er boligejere, der ønsker at foretage en udskiftning af deres olie- eller gasfyr med en grønnere opvarmingskilde, som ikke kan opnå finansieringen hertil. Det er vurderingen, at den mest effektive anvendelse

af ordningen – også i relation til den grønne omstilling – sker ved prioritering af støtten til at gennemføre udskiftningen i boligejernes primære hjem.

3.4. Belåning inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at det bør overvejes at hæve grænsen i lovforslagets § 5, stk. 1, 2. pkt., til 90 pct. af ejendommens kontantværdi. Som begrundelse for ændringen anfører Dansk Ejendomsmæglerforening, at det kan være problematisk at få indeholdt udgiften til udskiftning af et olie- eller gasfyr inden for en belåning på 80 pct., da en del ejendomme i landdistriktsområderne har en kontantværdi på under 1 mio. kr.

Finans Danmark anfører, at kravet om at lånet med statsgaranti skal kunne rummes inden for de gældende grænser for realkreditbelåning (dvs. 80 pct.) skal fjernes. Kravet medfører, at ordningen kun kan bruges af boligejere med en væsentlig friværdi, og disse boligejere må formodes ikke at have behov for en statsgaranti. Hvis kravet fjernes, kan ordningen 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. Finans Danmark anfører i den forbindelse, at et lån til udskiftning af varmekilde typisk vil være et banklån, hvor sikkerheden gerne må ligge mellem 80-95 pct. af ejendommens kontantværdi.

Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation (ABF) anfører, at 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 ifølge ABF imidlertid været, at ejendommens værdi er blevet fastsat så lavt ved kreditgivers vurdering af ejendommen, at lånet netop ikke kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens værdi. Det er ABFs vurdering, at andelsboligforeninger i en sådan situation ikke hjælpes med den foreslåede ordning, fordi det stilles som krav, at lånet skal kunne ligge inden for 80 pct. af ejendommens værdi som fastsat af kreditgiver.

Kommentar

Den foreslåede ordning skal omfatte låntagere, der er vurderet kreditværdige, men som har vanskeligt ved at få et lån på grund af forhold vedrørende deres ejendoms placering eller omsættelighed. Med ordningen løftes en del af risikoen ved finansieringen væk fra ejendomskreditgiverne og over på staten. Statsgarantien omfatter 90 pct. af lånebeløbet.

Det følger af lovforslagets § 5, stk. 1, 2. pkt., at lån under statsgarantiordningen skal ligge inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Ejendom-

mens kontantværdi skal opgøres af ejendoms kreditgiveren efter lovforslagets § 10, stk. 4.

Erhvervsministeriet er enig i, at ordningen potentielt vil kunne omfatte flere låntagere, hvis ordningen ikke indebærer et krav om, at lån under ordningen skal rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Kravet har den virkning, at lån til låntagere, som er vurderet kreditværdige, men som ikke har den fornødne friværdi i sin ejendom, ikke kan omfattes af ordningen.

Ordningen er indrettet med henblik på at skabe bedre mulighed for at opnå finansiering til de ovennævnte låntagere på en måde, som samtidig sikrer, at statens risiko begrænses. Det er på den baggrund, at ordningen foreslås at omfatte lån, der kan rummes inden for de gældende grænser for realkreditbelåning. På samme baggrund foreslås det, at omfattede lån skal afdrages over en periode på højst 10 år, ligesom lånet skal være sikret ved pant i fast ejendom.

I relation til vurderingen af en ejendoms kontantværdi bemærkes det, at vurderingen skal foretages efter de gældende regler i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. om opgørelse af ejendommens kontantværdi, og ejendoms kreditgiveren 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 låneaftaler under ordningen indgås på baggrund af en forsvarlig opgørelse af ejendommens kontantværdi. Det bemærkes endvidere, at hvis ikke hele udgiften til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe kan rummes inden for grænserne for realkreditbelåning, kan der under ordningen ydes et mindre lån med statsgaranti, dvs. således at lånet med statsgaranti udgør en delvis finansiering af udskiftningen til varmepumpe.

3.5. Risikodeling 90/10

Finans Danmark anfører, at staten bør garantere 100 pct. af lånet og ikke – som det fremgår af udkastet til lovforslag – 90 pct. af lånet. Finans Danmark anfører, at en statsgaranti på 100 pct. bedre vil 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 skal have ”hånden på kogepladen”. Finans Danmark anfører, at det imidlertid håndteres 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.

Kommentar

Den foreslåede risikodeling på 90/10 skal ses som et supplement til de øvrige værn mod utilsigtet brug af ordningen (krav til kreditværdighedsvurdering, værdiansættelse og grænse på kvadratmeterpris). Risikodelingen skal afspejle, at det er ejendomskreditgiver, der foretager kreditværdighedsvurdering af kunden og vurdering af ejendommen. Såfremt hele kreditrisikoen blev overført til staten, ville der være risiko for at svække ejendomskreditgivernes incitament til at foretage omhyggelige kreditvurderinger. Risikodelingen har således til formål at understøtte en sund kreditgivning under den foreslåede ordning.

En delvis tilbagebetaling af provision, i det omfang statsgarantien ikke er blevet benyttet, vurderes ikke i samme omfang at kunne sikre ejendomskreditgivernes incitament til at foretage omhyggelige og retvisende kreditvurderinger.

3.6. Låneprodukterne

Finans Danmark anfører, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at låneprodukterne bl.a. skal udbydes på ”sædvanlige og rimelige vilkår”. Efter Finans Danmarks forståelse er der hermed ikke sket en ændring/stramning af gældende regler, og Finans Danmark mener på den baggrund, at bemærkningerne bør udgå af lovforslaget.

Kommentar

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 5, stk. 1, at ejendomskreditgiverne vil være underlagt de almindelige regler, der gælder ved formidling af boliglån til låntagerne. Det omfatter blandt andet reglerne om god skik m.v. i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit. Det forventes derfor, at låneprodukterne under ordningen vil blive udbudt på sædvanlige og rimelige vilkår.

Hensigten med beskrivelsen i bemærkningerne til lovforslagets § 5, stk. 1, er alene at tilkendegive, at det forventes, at vilkårene for låneprodukter, der omfattes af statsgarantiordningen, ikke afviger væsentligt fra vilkårene på almindelige boliglån. Der er med beskrivelsen ikke tilsigtet en ændring/stramning af gældende regler.

3.7. Garantiprovision

Finans Danmark anfører, at garantiprovisionen bør reduceres og være proportional med den store byrde, der pålægges institutterne. Med det foreslåede 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.

Finans Danmark bemærker i øvrigt, at den finansielle sektor som en del af partnerskabet om "Fyr dit fyr" ikke vil tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Omkostningerne ved at oprette lånene er dog stadig de samme, og med en statsgaranti på lånene pålægges institutterne yderligere ekstra omkostninger til at administrere statsgarantiordningen på vegne af staten. Det taler også for at reducere garantiprovisionen.

Kommentar

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 12, stk. 2 og 3, at den garantiprovision, der skal betales af låntager, i udgangspunktet forventes årligt at udgøre 1 pct. af restgælden på den statsgaranterede del af lånet. Det fremgår endvidere, at den garantiprovision, som långiver skal betale, i udgangspunktet også forventes at udgøre i niveauet 1 pct. af restgælden på den statsgaranterede del af lånet. Den samlede garantiprovision, som skal betales til Finansiell Stabilitet efter lovforslagets § 12, stk. 4, forventes derfor årligt at udgøre i størrelsesordenen 2 pct. af det statsgaranterede lånebeløb.

Ved fastsættelsen af niveauet for garantiprovisionen er der taget hensyn til, at garantiprovisionen skal dække statens 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.

Det bemærkes endvidere, at indretningen af ordningen med krav om betaling af en garantiprovision også har til formål at sikre, at ordningen kun anvendes i de tilfælde, hvor der er behov for en statsgaranti, dvs. i tilfælde, hvor ejendomskreditgiveren ellers ville være tilbageholdende med at yde lånet.

Det kan i øvrigt bemærkes, at ejendomskreditgiverens garantiprovision i den eksisterende model for statsgaranti på boliglån i landdistrikterne¹ udgør 1,25 pct. Ejendomskreditgiverens garantiprovision i medfør af den foreslåede statsgarantiordning forventes som nævnt at udgøre 1 pct.

Den foreslåede statsgarantiordning er endvidere frivillig at benytte, dvs. institutterne er ikke forpligtede til at yde lån under ordningen.

3.8. Frist for udskiftningen af olie- eller gasfyret

¹ Lov nr. 870 af 21. juni 2022 om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.

Dansk Ejendomsmæglerforening anfører, at der bør kunne gives en fristforlængelse udover de 12 måneder for udskiftningen af olie- og gasfyret som følge af leveringsproblemer o.l.

Finans Danmark anfører, at statsgarantien ikke bør falde bort i de tilfælde, hvor boligejeren ikke har fået udskiftet varmekilden inden for 12 måneder. Der kan være ventetid på installeringen af en ny varmekilde, og der kan være andre uforudsete forhold, der kan forsinke installeringen. Kravet på 12 måneder gør ordningen mindre attraktiv for boligejerne, der ikke nødvendigvis selv har indflydelse på forsinkelsen.

Kommentar

Det er en forudsætning for anvendelse af ordningen, at det statsgaranterede lån faktisk anvendes til at udskifte et eksisterende olie- eller gasfyre med en varmepumpe. For at sikre at udskiftningen finder sted hurtigst muligt, er der fastsat en frist på 12 måneder til at foretage udskiftningen. En frist på 12 måneder vurderes som udgangspunkt at give låntagerne under ordningen tilstrækkelig tid til at få udskiftningen gennemført.

Det følger af udkastet til lovforslagets § 7, stk. 4, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i de tilfælde, hvor låntageren ikke gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning.

Hvis låntager ikke gennemfører udskiftningen inden for fristen, vil det således umiddelbart alene have den konsekvens, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse.

Det forhold, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse, påvirker som udgangspunkt ikke statsgarantien. Selve statsgarantien vil bestå uændret i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår, og garantien vil ikke bortfalde, så længe låntager har en forpligtelse over for ejendomskreditgiver i henhold til det statsgaranterede lån. Statsgarantien vil i ovennævnte tilfælde kun kunne bortfalde på et tidspunkt, hvor lånet ikke er endeligt afviklet, hvis ejendomskreditgiveren er bekendt med, at låntager ikke har foretaget udskiftningen, og ejendomskreditgiver undlader at reagere herpå ved at kræve det statsgaranterede lånebeløb indfriet, jf. lovforslagets § 23, stk. 2, 3. pkt.

Det kan ikke udelukkes, at der i visse tilfælde kan opstå leveringsproblemer eller andre uforudsete forhold, som kan forsinke en udskiftning. Hertil bemærkes dog, at 12 måneders-fristen først løber fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning. Det forventes, at i prak-

sis vil tinglysningen og udbetalingen af lånet først finde sted, når lånebetøbet skal anvendes, dvs. på et tidspunkt, hvor udskiftningen er forestående. Dette skyldes bl.a. det forhold, at låntager skal afdrage på lånet, og at både låntager og långiver skal betale en garantiprovision fra det tidspunkt, hvor statsgarantien er stillet. I praksis vil låntagere under ordningen forventeligt have mulighed for at få et lånetilsagn fra deres ejendoms kreditgiver. Låntageren vil på baggrund af lånetilsagnet kunne forberede udskiftningen, herunder indgå aftaler med håndværkere og afdække eventuelle leveringsproblemer eller lignende. Hermed minimeres risikoen for, at udskiftningen ikke gennemføres rettidigt.

3.9. Revisorerklæring

FSR – danske revisorer bemærker, at Finansiell Stabilitet i henhold til lovforslagets § 17, stk. 4, kan kræve en revisorerklæring fra selskabets generalforsamlingsvalgte revisor. Finansiell Stabilitet fastlægger hvilken erklæring, graden af sikkerhed samt på hvilket grundlag revisor skal erklære sig.

FSR ønsker at understrege, at der bl.a. vil være krav om et passende erklæringsemne, egnede målekriterier og mulighed for at opnå et relevant bevis, som kan danne grundlag for konklusion, såfremt en erklæring skal afgives med sikkerhed.

FSR bemærker i øvrigt, at der ved fastlæggelse af kravene til revisorerklæringens omfang bør tages højde for omkostningerne for udarbejdelse af erklæringen, som i høj grad vil basere sig på omfanget af det arbejde, som revisor skal udføre.

Kommentar

Som udgangspunkt er det ejendoms kreditgiverens ledelse, der skal erklære sig om, hvorvidt de vurderinger og beregninger, som er indsendt til Finansiell Stabilitet, er korrekte. Af kontrollensyn vurderes det nødvendigt at sikre en mulighed for i særlige tilfælde at indhente en uafhængig vurdering af ejendoms kreditgiverens vurderinger og beregninger.

Finansiell Stabilitet kan således i tilfælde, hvor der er særlige omstændigheder, der gør en revisorerklæring nødvendig, anmode om en erklæring fra ejendoms kreditgiverens generalforsamlingsvalgte revisor. Det kan for eksempel være i tilfælde, hvor der er mistanke om, at ejendoms kreditgiveren har afgivet urigtige eller vildledende oplysninger, eller mistanke om, at ejendoms kreditgiveren ikke har foretaget en forsvarlig kreditværdigheds-vurdering eller ejendoms vurdering.

Finansiell Stabilitet har mulighed for at anmode om en revisorerklæring inden for de rammer, som følger af lovforslagets § 17, stk. 4, herunder bemærkningerne hertil. Rammerne indebærer, at Finansiell Stabilitet alene

kan anmode om en revisorerklæring i det omfang, det er nødvendigt, og under hensyn til omkostningerne forbundet hermed. Kravene til erklæringen skal fremgå af anmodningen.

Finansiel Stabilitet skal således i sin anmodning fastlægge hvilke handlinger, revisor forventes at skulle foretage som grundlag for revisorerklæringen. Det kan for eksempel være i hvilket omfang, erklæringen kan baseres på stikprøver eller gennemgang af ejendomskreditgiverens forretningsgange m.v., eller om erklæringen skal baseres på gennemgang af enkeltstående engagementer. Det indebærer endvidere, at Finansiell Stabilitet i anmodningen skal fastlægge, hvilken grad af sikkerhed erklæringen skal afgives med.

Finansiell Stabilitet skal derudover i vurderingen af, om en revisorerklæring er nødvendig, tage hensyn til de udgifter, som indhentelse af revisorerklæringen vil påføre ejendomskreditgiveren. Hensynet hertil vil indgå både i vurderingen af, om en revisorerklæring er nødvendig, og ved fastlæggelse af omfanget af erklæringen mv.

3.10. Kontrol med udskiftning af olie- eller gasfyret

Finans Danmark anfører, at den foreslåede fremgangsmåde for Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol med overholdelse af statsgarantiordningen er en tung proces, der indebærer en uforholdsmæssig stor administrativ belastning af institutterne. Ifølge Finans Danmark bør Finansiell Stabilitet selv håndtere stikprøvekontrollen. Finans Danmark foreslår derudover en alternativ kontrolmodel, en såkaldt refusionsmodel, hvor låntageren uploader en kopi af faktura på udskiftningen af opvarmningskilde samt kopi af lånedokumentet for derefter at få sin tinglysningsafgift retur.

Kommentar

Den foreslåede ordning indebærer, at Finansiell Stabilitet på statens vegne kan stille en garanti over for en ejendomskreditgiver for lån, som ejendomskreditgiveren har ydet, og som er omfattet af ordningen.

Det er ejendomskreditgiveren, der yder lånet til den pågældende forbruger eller andelsboligforening, og det er ejendomskreditgiveren, som ansøger Finansiell Stabilitet om statsgaranti.

Statsgarantiordningen er generelt tilrettelagt på en sådan måde, at den ikke ændrer på eller påvirker det kundeforholdet mellem låntager (forbrugeren eller andelsboligforeningen) og långiver (ejendomskreditgiveren). Det er således ejendomskreditgiveren, der varetager kommunikationen med låntager. Det svarer til fremgangsmåden i andre lånesager. Ejendomskreditgiveren forestår lånesagsbehandlingen og foretager de nødven-

dige vurderinger, herunder kreditværdighedsvurdering og værdiansættelse, som også er nødvendige for statsgarantien. Ejendomskreditgiveren opkræver derudover også låntagers betaling af garantiprovisionen.

Det foreslås på den baggrund, at ejendomskreditgiveren også varetager kommunikationen med låntager i forbindelse med Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol.

Stikprøvekontrollen, jf. lovforslagets § 21, indebærer, at Finansiell Stabilitet udtager en mindre andel af de statsgarantier, som er stillet under ordningen, til kontrol. Finansiell Stabilitet vil herefter i de udtagne kontrolsager anmode de ejendomskreditgivere, som statsgarantien er stillet til, om at indhente dokumentation for udskiftningen hos de pågældende låntagere. Der vil være en yderligere administrativ proces for de ejendomskreditgivere, hvis statsgaranterede låneaftaler udtages til kontrol. Det er dog vurderingen, at de ovennævnte kommunikationsveje også bør følges i forbindelse med Finansiell Stabilitets kontrol. Låntager har optaget et lån hos ejendomskreditgiveren, og der består et aftaleretligt forhold mellem låntager og ejendomskreditgiver. Kommunikationen vedrørende den indgåede låneaftale bør derfor fortsat foregå mellem de to aftaleparter.

Det bemærkes i den forbindelse, at Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol alene vil omfatte en mindre andel af de statsgaranterede låneaftaler. Ligeledes bemærkes det, at Finansiell Stabilitet administrerer den foreslåede statsgarantiordning på vegne af staten, og at det derfor også er Finansiell Stabilitet, som gennemfører en stikprøvekontrol af, om ordningen overholdes.

3.11. Afviklingsperiode

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) anfører, at en afvikling over 10 år sjældent vil være attraktiv for en andelsboligforening, der skal udskifte varmekilden i alle foreningens boliger. Her vil det ifølge ABF være sædvanligt med en afvikling over 20 eller 30 år.

Kommentar

Det følger af lovforslaget, at statsgarantien kan ydes til lån med en løbetid på højst 10 år. Bestemmelsen er fastsat ud fra en afvejning af den risiko, som staten påtager sig ved at stille statsgarantien, set over for långivers og låntagers mulighed for frit at bestemme deres aftalevilkår.

En løbetid på højst 10 år for de statsgaranterede lån under ordningen er således medvirkende til at begrænse statens risiko.

For boligejendomme er det vurderet, at 10 år er en rimelig afdragsperiode for et lån, der maksimalt kan have en hovedstol på 150.000 kr. Grænsen på

150.000 kr. gælder ikke for andelsboligforeninger, og det forventes, at andelsboligforeninger kan have behov for at optage større lån til brug for udskiftningen af deres olie- eller gasfyr med en eller flere varmepumper. Selvom en andelsboligforening potentielt vil have behov for at optage et større lån, må det dog forventes, at der tilsvarende er tale om en større andelsboligforening med flere medlemmer til at afdrage lånet. På den baggrund vurderes en 10-årig afdragsperiode også at være rimelig for andelsboligforeninger.

3.12. Transport af pantebreve

Dansk Ejendomskredit anfører, at da statsgaranterede lån under ordningen ikke kan transporteres videre til privatpersoner eller selskaber, kan ordningen ikke anvendes af pantebrevsmarkedet. Dansk Ejendomskredit anmoder derfor om, at ordningen tilpasses pantebrevsmarkedet, således at statsgarantiordningen ikke kun kan anvendes af realkredit- og pengeinstitutter.

Dansk Ejendomskredit har som bilag vedlagt deres høringssvar af 7. januar 2022 til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, hvor Dansk Ejendomskredit har givet forslag til forenkling og præcisering af administrationen af ordningen.

Kommentar

Statsgarantiordningen omfatter kun lån ydet af de ejendomskreditgivere, som er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1. Det følger af lovforslagets § 14, stk. 7, at statsgarantien bortfalder, hvis ejendomskreditgiveren overdrager en statsgaranteret låneaftale til en tredjemand, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, eller hvis ejendomskreditgiverens krav på betaling under garantien borttransporteres, pantsættes eller på anden måde overdrages til en tredjemand, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1.

Hensynet med disse regler er at sikre, at statsgarantiordningen kun anvendes af de ejendomskreditgivere, som erhvervsmæssigt kan yde boligkreditaftaler, og som er underlagt tilsyn af Finanstilsynet.

Ordningen er indrettet på en måde, så den både tilgodeser det overordnede hensyn - at skabe bedre mulighed for at opnå finansiering til de omfattede låntagere - samtidig med, at den risiko, som staten påtager sig minimeres. På den baggrund er de ejendomskreditgivere, som modtager statsgaranti under ordningen, underlagt en række forpligtelser, herunder krav om kvartalsvis rapportering og årlig ledelseserklæring. Ordningen forudsætter desuden, at ejendomskreditgiveren har indgået en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet, der angiver de nærmere vilkår for ordningen. De forpligtelser, som ejendomskreditgiveren er underlagt både i medfør af vilkårsaftalen og lovgivningen kan ikke overdrages til andre aktører, som ikke opfyl-

der betingelserne for at være omfattet af ordningen, og det kan statsgarantien heller ikke. Det ville indebære en udvidelse af den foreslåede ordning, og det er ikke hensigten.

Det bemærkes i øvrigt, at lovforslaget ikke er til hinder for, at låneaftaler med pant i ejendommen overdrages efter de almindelige regler herom. Den bagvedliggende statsgaranti kan dog kun opretholdes – og i tilfælde af misligholdelse udbetales – til ejendoms kreditgivere omfattet af personkredsen i lovforslagets § 3, stk. 1.

Dansk Ejendoms kredit har som bilag vedlagt deres høringssvar af 7. januar 2022 til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendoms kreditaftalerne i landdistrikterne. Der henvises til Erhvervsministeriets høringssvar af 9. februar 2022, hvori Dansk Ejendoms kredits forslag til forenkling og præciseringer er kommenteret.

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

Aalborg Universitet, Aarhus BSS, Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), Beskæftigelsesministeriet, Børne- og Undervisningsministeriet, CBS, CEPOS, Danmarks Nationalbank, Danmarks Skibskredit A/S, Dansk Aktionærforening, Dansk Ejendoms kredit, Dansk Ejendoms mæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Kredit Råd, Danske Advokater, Danske Regioner, Datatilsynet, De samvirkende købmænd, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den Danske Fondsmæglerforening, DI Byggeri, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, Ejendom Danmark, Erhvervsministeriet, Erhvervsstyrelsen, Fagbevægelsens Hovedorganisation, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansministeriet, Finanstilsynet, Forbrugerrådet Tænk, Forbrugerbudsmanden, 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, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kulturministeriet, Kuratorforeningen, Københavns Universitet, Landsdækkende Banker, Landdistrikternes Fællesråd, Liberale Erhvervs Råd, Lokale Pengeinstitutter, Miljøministeriet, Ministeriet for udviklingssamarbejde og nordisk samarbejde, Mybanker, National enhed for Særlig Kriminalitet (NSK), Nævnenes Hus, Parcelhusejernes Landsforening, Patent- og Varemærke styrelsen, Revisornævnet, Rigsrevisionen, Roskilde Universitetscenter, Sammenslutningen af Danske Småøer, Sikkerhedsstyrelsen, Skatteministeriet, Skattestyrelsen, SMV Danmark, Social- og Ældreministeriet, Statsministeriet, Sundhedsministeriet, Syddansk Universitet, Søfartsstyrelsen, Transportministeriet, Uddan-

nelses- og Forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet og Økonomistyrelsen.

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

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

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), Dansk Ejendoms-kredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Finans Danmark, Forbrugerrådet Tænk og FSR – danske revisorer.