

Udskriftsdato: 15. december 2025

2021/1 LSF 116 (Gældende)

Forslag til Lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Erhvervsmin.,
Finansiel Stabilitet, j.nr. 2021 – 18701 (EM)

Forslag

til

Lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Kapitel 1

Definitioner

§ 1. I denne lov forstås ved:

- 1) Boligejendom: En ejerbolig, hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal på handelstidspunktet kan henføres til ejendomskategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer.
- 2) Ejendomskreditaftale: En aftale hvormed en ejendomskreditgiver yder, eller giver tilsagn om at yde, kredit sikret ved pant i en boligejendom til brug for erhvervelse af ejendommen.
- 3) Ejendomskreditgiver: En virksomhed omfattet af § 3, der som led i udøvelsen af sin erhvervsmæssige virksomhed yder ejendomskreditaftaler.
- 4) Forbruger: En fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af denne lov, ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed.
- 5) Kreditværdighedsvurdering: En grundig vurdering af forbrugerens kreditværdighed foretaget af ejendomskreditgiver før indgåelse af en ejendomskreditaftale, som er omfattet af denne lov, og i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 7 c samt regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Kapitel 2

Betingelser for statsgaranti

§ 2. Statsgarantiordningen omfatter kun ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere i forbindelse med køb af en ny boligejendom.

§ 3. Statsgaranti kan stilles for ejendomskreditaftaler, som er ydet af

- 1) penge- og realkreditinstitutter, som har hjemsted i Danmark,
- 2) kreditinstitutter, som har hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, og som driver virksomhed her i landet, herunder gennem filialetablering eller grænseoverskridende tjenesteydelsesvirksomhed, eller
- 3) ejendomskreditselskaber, som i medfør af § 3 i lov om ejendomskreditselskaber har tilladelse til at udøve virksomhed som ejendomskreditselskab.

Stk. 2. I situationer, hvor ejendomskreditaftalen er ydet af et realkreditinstitut, og en anden ejendomskreditgiver har stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestår over for realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, kan statsgarantien ydes til denne anden ejendomskreditgiver.

Stk. 3. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgarantiordningens anvendelse på tilfælde omfattet af stk. 2, herunder regler der tager højde for, at det kan være en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet, der indsender ansøgningen og varetager opkrævning og afregning af garantiprovisionen, samt at betaling under statsgarantien i disse tilfælde skal ske til en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet.

§ 4. Statsgarantiordningen omfatter følgende boligejendomme beliggende i Danmark, jf. dog stk. 2:

- 1) Boligejendomme med en handelspris på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal).
- 2) Boligejendomme med en handelspris på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal), hvis boligejendommen er beliggende i et postnummer omfattet af bilag 1.

Stk. 2. Boligejendomme med tilladelse som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning, er ikke omfattet af statsgarantiordningen.

§ 5. Statsgaranti kan ydes til serielån og annuitetslån med en løbetid på højst 30 år.

Stk. 2. Tillægslån, herunder lån til tilbygning og ombygning, omfattes ikke af ordningen.

§ 6. En forbruger kan til enhver tid kun have statsgaranti under ordningen til køb af én boligejendom.

Kapitel 3

Garantistillelse

§ 7. Finansiell Stabilitet meddeler efter ansøgning, jf. § 10, tilsagn om statsgaranti for ejendomskreditaftaler, når betingelserne i §§ 2-6 og 11 er opfyldt.

Stk. 2. Statsgarantien kan dække belåningen i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. af ejendommens kontantværdi på handelstidspunktet. Kontantværdien opgøres af ejendomskreditgiveren efter reglerne i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Ejendomskreditgiveren sikrer, at kontantværdien fastsættes af en vurderingssagkyndig, der har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse. Den vurderingssagkyndige skal være uafhængig af kreditbevillingsprocessen.

Stk. 3. Statsgarantien løber, indtil den garanterede del af ejendomskreditaftalen er fuldt ud afdraget, medmindre § 22, stk. 2, finder anvendelse.

Stk. 4. Hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, således som dette er defineret i § 1, nr. 1, forfalder det statsgaranterede lånebeløb til indfrielse straks. Det samme gælder, hvis forbrugeren får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning.

Stk. 5. Er der etableret flere ejendomskreditaftaler med statsgaranti for samme boligejendom, beregnes statsgarantien efter stk. 3, for hvert enkelt lån.

§ 8. Statsgarantien ydes som en garanti direkte over for ejendomskreditgiveren, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Formidles et realkreditlån af en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet, og har denne anden ejendomskreditgiver i den forbindelse stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestået for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, kan statsgarantien udstedes som en regaranti på denne anden ejendomskreditgivers garanti, modregning eller indeståelse over for realkreditinstituttet.

Stk. 3. Finansiell Stabilitet udsteder en garantierklæring, der dokumenterer statsgarantien eller regarantien på den konkrete ejendomskreditaftale.

Stk. 4. Garantierklæringen skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) Identifikation af den underliggende ejendomskreditaftale.
- 2) Størrelsen og løbetiden på den underliggende ejendomskreditaftale.
- 3) Oplysninger om, hvilke betalinger statsgarantien dækker, og hvorledes ejendomskreditgiveren får rettidig betaling, hvis statsgarantien forfalder, jf. § 13.

Stk. 5. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgarantien, herunder betingelserne for udbetaling under statsgarantien samt indholdet af garantierklæringen.

§ 9. Statsgarantien udgør 90 pct. af ejendomskreditaftalen eller ejendomskreditaftalerne i belåningsintervallet mellem 60 pct. og 90 pct. Tab bæres pro rata med ejendomskreditgiver, eller i tilfælde omfattet af § 8, stk. 2, med den formidlende ejendomskreditgiver (garantimodtager).

Kapitel 4

Ansøgning om garanti

§ 10. Ansøgning om statsgaranti indsendes til Finansiell Stabilitet af ejendomskreditgiveren. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om ejendomskreditgiveren, ejendomskreditaftalen, den omfattede bolig- ejendom og forbrugeren.

Stk. 2. Det skal fremgå af ejendomskreditaftalen, at der kan videregives oplysninger om forbrugeren mellem ejendomskreditgiver og Finansiell Stabilitet. Det skal endvidere fremgå, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom eller får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, jf. § 7, stk. 4.

Stk. 3. Ejendomskreditgiver skal før indsendelse af ansøgningen have foretaget en kreditværdighedsvurdering af forbrugeren. Vurderingen skal foretages med udgangspunkt i en ejendomskreditaftale på samme størrelse uden statsgaranti. Resultatet af kreditværdighedsvurderingen skal sandsynliggøre, at forbrugeren kan overholde sine forpligtelser i henhold til ejendomskreditaftalen.

Stk. 4. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendomskreditgiver skal afgive i forbindelse med ansøgning om garanti. Erhvervsministeren kan endvidere fastsætte regler om, hvordan oplysningerne skal afgives, herunder regler om at oplysningerne skal indgives digitalt.

Kapitel 5

Vilkårsaftale

§ 11. Det er en betingelse for udstedelse af statsgaranti efter denne lov, at der mellem Finansiell Stabilitet og ejendomskreditgiver er indgået en vilkårsaftale om ydelse af statsgaranti.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om vilkårsaftalen, jf. stk. 1, herunder regler om hvilke oplysninger ejendomskreditgiveren skal afgive i forbindelse med indgåelse af vilkårsaftalen. Erhvervsministeren kan endvidere fastsætte regler om, hvordan disse oplysninger skal afgives, herunder regler om at oplysningerne skal indgives digitalt.

Kapitel 6

Garantiprovision

§ 12. Ejendomskreditgivere og forbrugere omfattet af denne lov skal betale en samlet garantiprovision til staten.

Stk. 2. Garantiprovisionen, der skal betales af forbrugeren, udgør årligt en procentsats af restgælden på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen. Garantiprovisionen opkræves af ejendomskreditgiveren på vegne af staten.

Stk. 3. Garantiprovisionen, der skal betales af ejendomskreditgiveren, afhænger af den underliggende risiko opgjort ved belåningsomfang i forhold til boligejendommens værdi. Ved belåning af ejendom med statsgaranti fastsættes garantiprovisionen ud fra en gennemsnitlig garantiprovision for belåning i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. af ejendommens kontantværdi.

Stk. 4. Den samlede garantiprovision betales kvartalsvis af ejendomskreditgiveren til Finansiell Stabilitet og tilfalder statskassen, efter omkostninger er afholdt, jf. § 19, stk. 1. For ejendomskreditaftaler, der indfries i løbet af terminsperioden, beregnes alene en forholdsmæssig garantiprovision. Garantiprovisionen forfalder den 10. i måneden efter terminsperiodens udløb.

Stk. 5. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om garantiprovisionen, herunder om beregningen og betalingen af garantiprovisionen.

Kapitel 7

Betaling under statsgarantien

§ 13. Staten indestår for betaling af opgjorte tab omfattet af statsgarantien og foretager betaling, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 2. I opgørelsen af tabet dækket af statsgarantien indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger.

Stk. 3. Ved betalinger under statsgarantien i medfør af stk. 1, indtræder staten i ejendomskreditgiverens krav mod forbrugeren for den statsgaranterede del.

Stk. 4. Nedsættes ejendomskreditgiverens restfordring mod forbrugeren i medfør af retsplejelovens § 578, kan Finansiell Stabilitet kræve en tilsvarende nedsættelse af udbetalingen under statsgarantien.

Stk. 5. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om udbetalinger under statsgarantien, betingelserne herfor, proceduren forbundet hermed samt opgørelsen af tab.

Kapitel 8

Overtagelse, ændringer og transport af ejendomskreditaftalen

§ 14. Overtager erhververen af en boligejendom en eksisterende ejendomskreditaftale, kan statsgarantien opretholdes, såfremt betingelserne for at opnå statsgaranti efter §§ 2-6, 10 og 11 er opfyldt, og overtagelsen sker inden ordningens ophør i medfør af § 23, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Erhverver forbrugeren efterlevende ægtefælle eller samlever adkomst på den belånte ejendom ved overtagelse til hensidende i uskiftet bo eller ved arv, og overtager vedkommende samtidig eksisterende ejendomskreditaftaler, videreføres eventuelle statsgarantier til disse ejendomskreditaftaler.

Stk. 3. Har flere forbrugere i fællesskab optaget lån til erhvervelse af en boligejendom med statsgaranti, medfører en forbrugers udtræden af ejendomskreditaftalen ikke, at statsgarantien bortfalder, såfremt ejendomskreditaftalen i øvrigt kan opretholdes af den eller de tilbageværende forbrugere.

Stk. 4. Konvertering af en ejendomskreditaftale med statsgaranti kan ske til et nyt lån inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale. Det nye lån udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån. Det statsgaranterede beløb på det nye lån modsvarer i sådanne situationer restgælden på den oprindelige, statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Stk. 5. Indgår forbrugeren nye ejendomskreditaftaler med prioritet forud for de statsgaranterede ejendomskreditaftaler eller omlægger forbrugeren eksisterende foranstående ejendomskreditaftaler, hvorved de statsgaranterede ejendomskreditaftalers prioritetsstilling forringes, må det ikke føre til, at de statsgaranterede ejendomskreditaftaler rykkes på en måde, så de ligger ud over 90 pct. af ejendommens kontantværdi på det pågældende tidspunkt.

Stk. 6. Skifter forbrugeren ejendomskreditgiver, kan en eksisterende statsgaranti følge med forbrugeren under forudsætning af, at den overtagende ejendomskreditgiver er omfattet af § 3, stk. 1, og har indgået, eller senest på overtagelsestidspunktet indgår, en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet, jf. § 11. Ved aftaleindgåelsen med forbrugeren omfattes den nye ejendomskreditgiver af reglerne i denne lov.

Stk. 7. Overdrager ejendomskreditgiveren ejendomskreditaftalen til en anden ejendomskreditgiver, som er omfattet af § 3, stk. 1, skal der forinden være indgået en vilkårsaftale mellem Finansiell Stabilitet og denne anden ejendomskreditgiver, jf. § 11.

Stk. 8. Overdrager ejendomskreditgiveren ejendomskreditaftalen til en tredjemand, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, bortfalder statsgarantien. Det samme gælder, 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.

Stk. 9. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-8.

Kapitel 9

Ejendomskreditgivernes oplysningspligter

§ 15. Ejendomskreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, skal hvert kvartal sende en oversigt over de statslige garantiforpligtigelser på ejendomskreditaftalerne pr. ultimo kvartalet til Finansiell Stabilitet.

Stk. 2. Vilkårsaftalen, jf. § 11, fastlægger hvilke oplysninger, ejendomskreditgivere skal sende i medfør af stk. 1.

§ 16. Ejendomskreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, skal årligt senest den 1. maj indsende en ledelseserklæring vedrørende det foregående år. Ledelsen skal erklære sig om oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovision, jf. § 12. Ledelsen skal desuden erklære sig om ejendomsværdiansættelser og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om erklæringen til Finansiell Stabilitet, jf. stk. 1, herunder om indholdet og grundlaget for erklæringen.

§ 17. Ejendomskreditgiveren skal efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende oplysninger om ejendomskreditaftaler og forbrugere, som er omfattet af statsgarantiordningen. Finansiell Stabilitet kan herunder anmode om materialet, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendomsvurderingen.

Stk. 2. Ejendomskreditgiveren skal efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende en erklæring fra selskabets generalforsamlingsvalgte revisor. Finansiell Stabilitet anmoder herom, når Finansiell Stabilitet under hensyntagen til ejendomskreditgivers udgifter hertil vurderer det nødvendigt at få den generalforsamlingsvalgte revisors vurdering af de i medfør af § 17, stk. 1, indsendte oplysninger eller af de forhold, som ledelseserklæringen i medfør af § 16 vedrører. Finansiell Stabilitet skal i sin anmodning fastlægge, hvilken slags erklæring revisor skal afgive, hvad revisor skal erklære sig om, samt på hvilket grundlag revisor skal erklære sig.

Kapitel 10

Administrative bestemmelser

§ 18. Ordningen i medfør af denne lov administreres af Finansiell Stabilitet på vegne af den danske stat.

§ 19. Omkostninger til ordningen, herunder udbetalinger under de udstedte garantier, afholdes i første omgang af de modtagne garantiprovisioner. Omkostninger herudover afholdes af staten.

Stk. 2. Finansiell Stabilitets egenkapital hæfter ikke for aktiviteterne i medfør af denne lov.

Stk. 3. Finansiell Stabilitet kan yde kredit til staten til brug for ordningen.

§ 20. Finansiell Stabilitet skal i sit regnskab medtage oplysninger om status på anvendelse af ordningen og udgifterne hertil.

§ 21. Afgiver en ejendomskreditgiver urigtige eller vildledende oplysninger, eller undlader en ejendomskreditgiver at overholde sine forpligtelser efter denne lov, skal Finansiell Stabilitet give meddelelse til Finanstilsynet herom.

§ 22. Afgiver en ejendomskreditgiver urigtige eller vildledende oplysninger, eller undlader en ejendomskreditgiver at overholde sine forpligtelser efter denne lov, kan Finansiell Stabilitet udelukke ejendomskreditgiveren fra fremadrettet at kunne yde lån med statsgaranti i medfør af denne lov.

Stk. 2. Hvis Finansiell Stabilitet får kendskab til, at vilkårene for at stille statsgaranti for en konkret ejendomskreditaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen, bortfalder statsgarantien og ejendomskreditgiver kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien. Det samme gælder, hvis ejendomskreditgiveren er i restance med den garantiprovision, som betales i medfør af § 12, stk. 3, eller hvis

ejendomskreditgiver undlader at kræve det statsgaranterede lånebeløb indfriet straks i tilfælde omfattet af § 7, stk. 4.

Stk. 3. Ejendomskreditgiveren må ikke ophæve en ejendomskreditaftale som følge af bortfald af statsgarantien i medfør af stk. 2.

Kapitel 11

Udløb

§ 23. Der kan ikke gives statsgaranti efter denne lov til ejendomskreditaftaler, hvor ansøgningen, jf. § 10, er modtaget efter den 1. juli 2025.

Kapitel 12

Ikrafttræden m.v.

§ 24. Loven træder i kraft den 1. juli 2022.

§ 25. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Postnumre omfattet af § 4, stk. 1, nr. 2

Følgende postnumre er omfattet af § 4, stk. 1, nr. 2:

3360 (Liseleje), 3370 (Melby), 3720 (Aakirkeby), 3751 (Østermarie), 3760 (Gudhjem), 3782 (Klemensker), 3790 (Hasle), 4173 (Fjenneslev), 4190 (Munke Bjergby), 4242 (Boeslunde), 4244 (Agersø), 4245 (Omø), 4261 (Dalmose), 4262 (Sandved), 4291 (Ruds Vedby), 4296 (Nyrup), 4470 (Svebølle), 4480 (Store Fuglede), 4490 (Jerslev Sjælland), 4571 (Grevinge), 4572 (Nørre Asmindrup), 4583 (Sjællands Odde), 4592 (Sejerø), 4593 (Eskebjerg), 4735 (Mern), 4772 (Langebæk), 4791 (Borre), 4792 (Askeby), 4793 (Bogø By), 4840 (Nørre Alslev), 4850 (Stubbekøbing), 4863 (Eskilstrup), 4871 (Horbelev), 4872 (Idestrup), 4874 (Gedser), 4880 (Nysted), 4891 (Toreby L), 4892 (Kettinge), 4894 (Øster Ulslev), 4895 (Errindlev), 4900 (Nakskov), 4912 (Harpelunde), 4913 (Horslunde), 4920 (Søllested), 4930 (Maribo), 4941 (Bandholm), 4942 (Askø), 4943 (Torrige L), 4944 (Fejø), 4945 (Femø), 4951 (Nørreballe), 4952 (Stokkemærke), 4953 (Vesterborg), 4960 (Holeby), 4970 (Rødby), 4983 (Dannemare), 4990 (Sakskøbing), 5400 (Bogense), 5450 (Otterup), 5463 (Harndrup), 5464 (Brenderup Fyn), 5471 (Søndersø), 5540 (Ullerslev), 5560 (Aarup), 5592 (Ejby), 5620 (Glamsbjerg), 5631 (Eggerup), 5672 (Broby), 5683 (Haarby), 5771 (Stenstrup), 5772 (Kværndrup), 5853 (Ørbæk), 5854 (Gislev), 5856 (Ryslinge), 5871 (Frørup), 5874 (Hesselager), 5882 (Vejstrup), 5883 (Oure), 5884 (Gudme), 5892 (Gudbjerg Sydfyn), 5900 (Rudkøbing), 5932 (Humble), 5935 (Bagenkop), 5943 (Strynø), 5953 (Tranekær), 5960 (Marstal), 5965 (Birkholm), 5970 (Ærøskøbing), 5985 (Søby Ærø), 6210 (Barsø), 6230 (Rødekro), 6240 (Løgumkloster), 6261 (Bredbro), 6270 (Tønder), 6280 (Højer), 6300 (Gråsten), 6320 (Egernsund), 6330 (Padborg), 6340 (Kruså), 6360 (Tinglev), 6372 (Bylderup-Bov), 6392 (Bolderslev), 6430 (Nordborg), 6440 (Augustenborg), 6500 (Vojens), 6510 (Gram), 6520 (Toftlund), 6534 (Agerskov), 6535 (Branderup J), 6541 (Bevtoft), 6621 (Gesten), 6622 (Bække), 6623 (Vorbasse), 6630 (Rødding), 6670 (Holsted), 6682 (Hovborg), 6690 (Gørding), 6771 (Gredstedbro), 6780 (Skærbæk), 6792 (Rømø), 6818 (Årre), 6823 (Ansager), 6830 (Nørre Nebel), 6852 (Billum), 6862 (Tistrup), 6870 (Ølgod), 6880 (Tarm), 6893 (Hemmet), 6900 (Skjern), 6920 (Videbæk), 6933 (Kibæk), 6940 (Lem St), 6960 (Hvide Sande), 6971 (Spjald), 6973 (Ørnholm), 6980 (Tim), 6990 (Ulfborg), 7140 (Stouby), 7150 (Barrit), 7171 (Uldum), 7250 (Hejnsvig), 7260 (Sønder Omme), 7270 (Stakroge), 7280 (Sønder Felding), 7323 (Give), 7361 (Ejstrupholm), 7470 (Karup J), 7490 (Aulum), 7540 (Haderup), 7560 (Hjerm), 7570 (Vemb), 7600 (Struer), 7620 (Lemvig), 7650 (Bøvlingbjerg), 7660 (Bækmarksbro), 7673 (Harboøre), 7680 (Thyborøn), 7730 (Hanstholm), 7741 (Frøstrup), 7742 (Vesløs), 7752 (Snedsted), 7755 (Bedsted Thy), 7760 (Hurup Thy), 7770 (Vestervig), 7790 (Thyholm), 7800 (Skive), 7830 (Vinderup), 7840 (Højslev), 7850 (Stoholm Jyll), 7860 (Spøttrup), 7870 (Roslev), 7884 (Fur), 7900 (Nykøbing M), 7950 (Erslev), 7960 (Karby), 7970 (Redsted M), 7980 (Vils), 7990 (Øster Assels), 8444 (Balle), 8500 (Grenaa), 8560 (Kolind), 8570 (Trustrup), 8581 (Nimtofte), 8585 (Glesborg), 8586 (Ørum Djurs), 8592 (Anholt), 8762 (Flemming), 8766 (Nørre Snede), 8830 (Tjele), 8832 (Skals), 8860 (Ulstrup), 8950 (Ørsted), 8961 (Allingåbro), 8970 (Havndal), 8983 (Gjerlev J), 8990 (Fårup), 9293 (Kongerslev), 9330 (Dronninglund), 9340 (Asaa), 9352 (Dybvad), 9362 (Gandrup), 9382 (Tylstrup), 9460 (Brovst), 9490 (Pandrup), 9493 (Saltum), 9550 (Mariager), 9560 (Hadsund), 9575 (Terndrup), 9610 (Nørager), 9620 (Aalestrup), 9631 (Gedsted), 9632 (Møldrup), 9640 (Farsø), 9670 (Løgstør), 9681 (Ranum), 9690 (Fjerritslev), 9700 (Brønderslev), 9740 (Jerslev J), 9750 (Østervrå), 9760 (Vrå), 9830 (Tårs), 9850 (Hirtshals), 9870 (Sindal), 9881 (Bindslev), 9940 (Læsø), 9981 (Jerup), 9982 (Ålbæk).

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Boligmarkedet i nogle yderområder af landet har været udfordret siden finanskrisen. Det betyder blandt andet, at nogle forbrugere i disse områder har haft sværere ved at finansiere deres boligkøb. Hensigten med lovforslaget er derfor at skabe bedre mulighed for at opnå finansiering, særligt i landdistrikter, i tilfælde hvor det ikke er muligt at optage lån på almindelige vilkår uden en statsgaranti.

Målgruppen for lovforslaget er forbrugere, der er vurderet kreditværdige, men som har vanskeligt ved at få boliglån pga. forhold vedr. ejendommens placering eller omsættelighed. Med en garantiordning løftes en del af risikoen ved boligfinansiering væk fra ejendomskreditgiverne og over på staten, så ejendomskreditgiverenes incitament til at låne ud til de omfattede boligejendomme i modellen forbedres.

Den foreslåede ordning afgrænses sådan, at boligejendomme med handelspriser på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter har mulighed for at blive omfattet af statsgarantiordningen. Herudover kan boligejendomme med en handelspris på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter blive omfattet af statsgarantiordningen, hvis boligejendommen er beliggende i et af de postnumre, som er oplistet i bilag 1.

Lovforslaget udspringer dels af regeringens forståelsespapir ”Retfærdig retning for Danmark” fra juni 2019 og regeringens udspil ”Tættere på – Flere uddannelser og stærke lokalsamfund” fra maj 2021.

2. Lovforslagets hovedpunkt

2.1. Statsgaranti på en del af boligbelåning i landdistrikter

2.1.1. Gældende ret

På almenboligområdet findes der regler om, at staten kan stille statsgaranti for visse lån i forbindelse med finansiering af almene boliger. Der findes dog ikke i dag en ordning, hvorefter staten kan stille garanti for dele af forbrugers belåning, som forbrugeren ønsker at optage i forbindelse med køb af boligejendomme i dele af Danmark, f.eks. i landdistrikter.

Der findes regler i den finansielle regulering, der har til formål at sikre, at boligkreditgivere foretager en kreditværdighedsvurdering af forbrugeren forud for bevillingen af et lån. Der findes ligeledes regler om værdiansættelse af fast ejendom til brug for låneudmålingen. Den foreslåede ordning fraviger ikke sådanne krav.

2.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser

Regeringen ønsker at forbedre lånemulighederne for købere af en ejerbolig i landdistrikterne, så der også i fremtiden er liv i landdistrikterne.

Lovforslaget skal bidrage til at understøtte bedre lånemuligheder, idet det samtidig fastholdes, at de omfattede ejendomme værdiansættes efter gældende regler.

Da målgruppen for lovforslagets statsgarantiordning er forbrugere, som ønsker at købe ejerboliger, er det efter Erhvervsministeriets opfattelse hensigtsmæssigt, at ordningen alene omfatter lån med pant i boligejendomme, hvor ejendommen skal anvendes til helårsbolig for forbrugeren. 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.

Modellen for en statsgaranti på den yderste del af boliglån i landdistrikterne bør efter Erhvervsministeriets opfattelse indebære, at der skal afdrages på den del af lånet, der er statsgaranteret. Den statsgaranterede del af lånet kan have en løbetid på op til 30 år, som det kendes fra traditionelle realkreditlån. Modellen i lovforslaget er ikke til hinder for, at ejendomskreditgiver kan aftale en kortere løbetid end de 30 år med forbrugeren.

2.1.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås med lovforslaget, at der etableres en ordning, hvor staten ved Finansiell Stabilitet gives mulighed for at udstede en garanti på den yderste del af boligbelåning i landdistrikter.

Den foreslåede ordning afgrænses sådan, at boligejendomme med handelspriser på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter har mulighed for at blive omfattet af statsgarantiordningen. Herudover kan boligejendomme med en handelspris på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter blive omfattet af statsgarantiordningen, hvis boligejendommen er beliggende i et af de postnumre, som er oplistet i bilag 1.

Ved afgrænsningen af de i alt 227 postnumre oplistet i bilag 1 er der lagt vægt på to kriterier. Kriterierne er henholdsvis den gennemsnitlige kvadratmeterpris (vægtet areal) for bolighandler i postnummeret, og om postnummeret er beliggende i en kommune længere væk fra en større by.

For så vidt angår det første kriterie – den gennemsnitlige kvadratmeterpris (vægtet areal) for bolighandler i postnummeret – er en række danske postnumre direkte omfattet af bilag 1 på baggrund af et udtræk fra Finans Danmarks boligmarkedsstatistik over kvadratmeterpriser (vægtet areal) på postnummerniveau i perioden 3. kvartal 2020 til og med 2. kvartal 2021. Disse postnumre er således kendetegnet ved, at der i perioden har været tilstrækkeligt mange handler til, at en gennemsnitlig kvadratmeterpris kunne opgøres.

I nogle egne af Danmark er det med de tilgængelige statistikker ikke muligt at opgøre en gennemsnitlig kvadratmeterpris (vægtet areal) på grund af for få handler i postnummeret. Et udtræk fra Finans Danmarks boligmarkedsstatistik over kvadratmeterpriser (vægtet areal) på postnummerniveau i perioden 3. kvartal 2020 til og med 2. kvartal 2021 viser eksempelvis, at der i denne periode er 130 postnumre, hvor der ikke er data for kvadratmeterpriser på grund af for få handler.

Sådanne postnumre vil derfor i stedet være medtaget i bilag 1 på baggrund af det andet kriterie, nemlig om postnummeret er beliggende i en kommune længere væk fra en større by. I regeringens Regional- og landdistriktpolitiske redegørelse 2021 opdeles kommuner i tre kategorier, hvor ”kommune længere væk fra en større by” er én af kategorierne. Denne kategori består af kommuner, hvor kommunens største by har færre end 45.000 indbyggere, og hvor medianborgeren har mere end en halv times kørsel i bil til en by med 45.000 indbyggere eller mere.

Erhvervsministeriet har på baggrund af data fra Finans Danmarks boligmarkedsstatistik lavet en beregning, som viser, at cirka 74 af de 130 postnumre, hvor der i perioden 3. kvartal 2020 til og med 2. kvartal 2021 ikke var data for kvadratmeterpriser (vægtet areal) på grund af for få handler, opfylder kravet om at ligge i en ”kommune længere væk fra en større by”, således som dette begreb er defineret i regeringens Regional- og landdistriktpolitiske redegørelse 2021. Disse postnumre er derfor medtaget i bilag 1.

Den maksimale handelspris på 10.000 kr. pr. kvadratmeter skal modvirke, at mere attraktive boligejendomme i et postnummer med en lav gennemsnitlig kvadratmeterpris kan få adgang til ordningen.

Lovforslaget indebærer, at ejendomskreditgivere som ønsker at gøre brug af ordningen, skal indgå en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet om ydelse af statsgaranti for dele af visse ejendomskreditaftaler. Vilcøarsaftalen kan indgås før udstedelse af statsgarantier, og skal medvirke til at sikre, at ansøgninger om statsgaranti til konkrete ejendomskreditaftaler kan bevilliges hurtigst muligt efter en kort sagsbehandling i Finansiell Stabilitet.

De ejendomskreditgivere, der falder ind under lovforslagets anvendelsesområde, er i dag underlagt regler om blandt andet kreditværdighedsvurdering og værdiansættelse. Disse regler vil ligeledes være

gældende ved anvendelse af statsgarantiordningen. Med henblik på at medvirke til, at der foretages forsvarlige vurderinger på de ejendomme, hvor der ydes statsgaranti på en del af belåningen, vil der for nogle kreditgivere stilles øgede krav. Dette indebærer blandt andet, at ejendommens kontantværdi skal fastsættes af en vurderingssagkyndig, der har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse. Den vurderingssagkyndige skal være uafhængig af kreditbevillingsprocessen. Det foreslås desuden, at ejendomskreditgiverne årligt skal indsende en ledelseserklæring, hvor ledelsen erklærer sig om oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovision.

Staten skal modtage en garantiprovision for statsgarantien. Med lovforslaget vil der blive fastsat rammer for, hvordan garantiprovisionen skal beregnes. Garantiprovisionen vil dels bestå af en betaling fra forbrugeren i niveauet 1 pct. af det garanterede beløb årligt, og dels af en betaling fra ejendomskreditgiveren. Betalingen fra ejendomskreditgiveren vil afhænge af den underliggende risiko opgjort ved belåningsomfang i forhold til boligejendommens værdi og vil blive fastsat ud fra en gennemsnitlig garantiprovision for belåning i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. af ejendommens kontantværdi. Lovforslagets forslåede ordning vil desuden medføre, at ejendomskreditgiverens risiko på ejendomskreditaftalerne reduceres, og ved beregning af garantiprovision tages hensyn til, at der skal være sammenhæng mellem ejendomskreditgiverens garantiprovision og den risiko, som staten fjerner fra ejendomskreditgiveren.

Ejendomskreditgiveren har allerede i medfør af det almindelige kundeforhold kontakt med forbrugeren. Derudover er ejendomskreditgiveren i forbindelse med indgåelse af ejendomskreditaftaler underlagt en række oplysnings-, vejlednings- og rådgivningsforpligtelser over for forbrugeren, som gælder uafhængigt af muligheden for statsgaranti på en del af lånet/lånene. Selvom statsgaranti kan udgøre en betingelse for, at ejendomskreditgiveren vil yde et lån til forbrugeren, stilles statsgarantien over for ejendomskreditgiveren og ikke over for forbrugeren. På denne baggrund findes det mest hensigtsmæssigt, at ejendomskreditgiveren også varetager kommunikationen med forbrugeren om statsgarantiordningen.

Statsgarantiordningen forudsætter således, at ejendomskreditgiveren varetager kommunikationen med forbrugeren, forestår lånesagsbehandlingen, og foretager de nødvendige vurderinger, herunder kreditværdighedsvurdering og værdiansættelse, som også er nødvendige for statsgarantien. Samtidig er det vurderet relevant at sikre, at ejendomskreditgiveren bærer en del af risikoen, så sund kreditgivning understøttes, hvorfor der med forslaget lægges op til, at staten dækker 90 pct. af tabet, mens ejendomskreditgiveren fortsat bærer de resterende 10 pct. af risikoen.

Erhvervsministeriet finder det hensigtsmæssigt, at der løbende indsamles erfaringer med den nye lovgivning og modellen for statsgaranti for en del af boligbelåning efter dialog med den finansielle sektor. Erhvervsministeriet foreslår derfor med lovforslaget, at ordningen begrænses til at gælde i tre år. Efter tre år vil der efter lovforslaget ikke være mulighed for at indgå nye aftaler under statsgarantiordningen.

Erhvervsministeriet vil indhente bidrag fra myndigheder og relevante interessenter, herunder den finansielle sektor, der har berøring med ordningen. Erfaringerne fra de berørte myndigheder og organisationer vil dermed kunne danne baggrund for overvejelser om et eventuelt behov for at forlænge ordningen, eventuelt med præciseringer eller ændringer.

Der henvises til lovforslagets § 23 og bemærkningerne hertil.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes at medføre økonomiske konsekvenser for det offentlige. Med lovforslaget er der mulighed for at opnå statsgaranti på den yderste del af boligbelåningen i landdistrikter, såfremt betingelserne i medfør af loven for at kunne modtage statsgaranti, er opfyldt. Der afsættes et beløb på 21 mio. kr. årligt til ordningen i risikopræmie på finansloven.

Både ejendomskreditgivere og forbrugere vil skulle betale en garantiprovision til staten. Betalingen af

garantiprovision sker til Finansiell Stabilitet, som administrerer ordningen på vegne af staten. Staten vil da modtage garantiprovisionerne fratrukket de administrative omkostninger i Finansiell Stabilitet til at dække en andel af statens risikopræmie. Den resterende del af statens risikopræmie dækkes af staten.

Lovforslaget vurderes at have implementeringskonsekvenser for det offentlige, idet Finansiell Stabilitet skal etablere det administrative set-up til at kunne håndtere ordningen. Implementeringskonsekvenserne vurderes at være begrænsede. Det vurderes, at lovforslaget lever op til digitaliseringsklar lovgivning, idet det følger af lovforslaget, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, at oplysninger til Finansiell Stabilitet skal indgives digitalt. Lovforslaget indeholder desuden elementer af objektive kriterier for, at loven kan finde anvendelse på udstedelse af statsgarantier.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

Lovforslaget forventes at have positive økonomiske konsekvenser for de ejendomskreditgivere, som gør brug af ordningen. Det skyldes, at statsgarantien på en del af finansieringen skal give forbrugerne, som er fysiske personer, mulighed for at belåne ejendomme, som ejendomskreditgiverne ellers ikke ville yde lån til. Ejendomskreditgiverne forventes derfor at ville yde lån, som de ikke ellers ville yde, og de vil derfor kunne øge låneomfanget.

De ejendomskreditgivere, som ønsker at anvende ordningen, kan få behov for at udvikle IT-systemer eller andre administrative foranstaltninger for at håndtere garantierne. Ordningen er frivillig at benytte. Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) vurderer, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

OBR bemærker, at lovforslaget giver hjemmel til udstedelse af bekendtgørelser, som kan indebære administrative konsekvenser for erhvervslivet, jf. lovforslagets § 10, stk. 4, § 11, stk. 2 og § 16, stk. 2. De administrative konsekvenser ved lovforslagets bemyndigelsesbestemmelser vil blive vurderet i forbindelse med udmøntningen af bestemmelserne ved bekendtgørelser.

Det vurderes, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante, da lovforslaget ikke vurderes at påvirke virksomhedernes muligheder for at teste, udvikle og anvende digitale teknologier eller forretningsmodeller.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget forventes ikke at have administrative konsekvenser for borgere i bred forstand. Lovforslaget forventes dog at have en positiv konsekvens for de borgere, hvor ordningen finder anvendelse, og som derved kan få mulighed for at opnå belåning til erhvervelse af en boligejendom, hvor de ellers ville have fået afslag fra ejendomskreditgiver.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslagets vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslagets vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget implementerer ikke EU-regulering. Lovforslaget vurderes derudover ikke at indeholde statsstøtte omfattet af EUF-traktatens artikel 107, stk. 1, da ordningens formål er at hjælpe forbrugere (fysiske personer), der ellers ikke kan opnå lån til erhvervelse af boligejendom i landdistrikterne på grund af forhold omkring ejendommen. Ordningen er således rettet mod fysiske personer og ikke virksomheder, der udøver økonomisk aktivitet, hvorfor den falder uden for statsstøttereglerne. Statsgarantiordningen er

åben for alle ejendomskreditgivere, som opererer på det danske marked, jf. lovforslagets § 4, og ordningen fungerer på den måde, at statsgarantien vil blive stillet overfor ejendomskreditgiveren med henblik på, at ejendomskreditgiver efterfølgende kan finansiere forbrugerens erhvervelse af en boligejendom, der ikke kan finansieres på almindelige vilkår uden en statsgaranti.

Aktiviteter i medfør af lovforslagets foreslåede ordning, vil derfor ikke skulle afvente en godkendelse af Europa-Kommissionen.

9. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 13. december 2021 til den 10. januar 2022 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Aalborg Universitet, Aarhus BSS, Advokatsamfundet, Beskæftigelsesministeriet, Børne- og Undervisningsministeriet, CBS, CEPOS, Danmarks Nationalbank, Danmarks Skibskredit A/S, Dansk Aktionærforening, Dansk Ejendomskredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Kredit Råd, Danske Advokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den danske Fondsmæglerforening, DI Byggeri, Digitaliseringsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Erhvervsministeriet, Erhvervsstyrelsen, Fagbevægelsens Hovedorganisation, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansministeriet, Finanstilsynet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen Danske Revisorer, Forsvarsministeriet, FSR – danske revisorer, Fødevarer-, Landbrugs- og Fiskeriministeriet, Indenrigs- og Boligministeriet, Justitsministeriet, Kirkeministeriet, 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, Parcelhusejernes Landsforening, Patent- og Varemærkestyrelsen, Revisornævnet, Rigsrevisionen, Roskilde Universitetscenter, Sikkerhedsstyrelsen, Skatteministeriet, SMV Danmark, Social- og Ældreministeriet, Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet (SØIK), Statsministeriet, Sundhedsministeriet, Syddansk Universitet, Søfartsstyrelsen, Transportministeriet, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet og Økonomistyrelsen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Både ejendomskreditgivere og forbrugere vil skulle betale en garanti-provision til staten. Betalingen af garantiprovision sker til Finansiell Stabilitet, som administrerer ordningen på vegne af staten. Den modtagne garantiprovision anvendes i første række til at dække tab forbundet med ordningen, idet Finansiell Stabilitet herefter videres-	Lovforslaget vurderes at medføre økonomiske konsekvenser for det offentlige. Med lovforslaget er der mulighed for at opnå statsgaranti på den yderste del af boligbelåningen i landdistrikter, såfremt betingelserne er opfyldt. Der afsættes et beløb på 21 mio. årligt til ordningen i risiko-præmie på finansloven.

	ender eventuelt modtaget overskydende garantiprovision til statskassen.	
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser for det offentlige, idet Finansiell Stabilitet skal etablere det administrative set-up til at kunne håndtere ordningen. Implementeringskonsekvenserne for Finansiell Stabilitet vurderes at være begrænsede.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovforslaget forventes at have positive økonomiske konsekvenser for de ejendoms kreditgivere, som gør brug af ordningen. Det skyldes, at statsgarantien på en del af finansieringen skal give forbrugerne mulighed for at opnå et lån i ejendomme, som ejendoms kreditgiverne ellers ikke ville yde lån til. Ejendoms kreditgiverne forventes derfor at ville yde lån, som de ikke ellers ville yde, og lovforslaget vil derfor kunne øge låneomfanget.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet		De ejendoms kreditgivere, som ønsker at anvende ordningen, kan få behov for at udvikle IT-systemer eller andre administrative foranstaltninger for at håndtere garantierne. Ordningen er frivillig at benytte. Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) vurderer, at disse konsekvenser for erhvervslivet er under 4 mio. kr. Det vurderes, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante.
Administrative konsekvenser for borgere	Lovforslagets forventes ikke at have administrative konsekvenser for borgere i bred forstand. Lovforslaget forventes dog at have en positiv konsekvens for de borgere, hvor ordningen finder anvendelse, og som derved kan få mulighed for	Ingen

	at opnå belåning til erhvervelse af en boligejendom, hvor de ellers ville have fået afslag fra ejendomskreditgiver.	
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget implementerer ikke EU-regulering. Lovforslaget vurderes derudover ikke at indeholde statsstøtte omfattet af EUF-traktatens artikel 107, stk. 1, da ordningen formål er at hjælpe forbrugere (fysiske personer), der ikke ellers kan opnå lån til erhvervelse af boligejendom i landdistrikterne på grund af forhold omkring ejendommen. Ordningen er således målrettet til fysiske personer og ikke virksomheder, der udøver økonomisk aktivitet, hvorfor den falder uden for statsstøttereglerne. Statsgarantien i medfør af ordningen vil blive stillet over for ejendomskreditgiveren, med henblik på at ejendomskreditgiver efterfølgende kan finansiere forbrugerens erhvervelse af en ejendom.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimums-krav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Det foreslås i § 1, nr. 1, at der ved boligejendom forstås en ejerbolig, hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal på handelstidspunktet kan henføres til ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer.

Det fremgår af § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, at et realkreditlån kan finansiere op til 80 pct. af boligens værdi, når der er tale om en bolig i ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”.

Definitionen af en boligejendom i den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 1, nr. 1, har til hensigt at omfatte de samme ejendomme, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, og som kan belånes med op til 80 pct. af boligens værdi i et realkreditinstitut. Ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug” skal således 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. Kravet om, at ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug” skal udgøre mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, gælder i hele ejerperioden, jf. lovforslagets § 7, stk. 4, 1. pkt.

Finanstilsynet har i medfør af § 14, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, hjemmel til at fastsætte regler om, hvilke ejendomme der hører til i ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”. Hjemlen er udnyttet i Finanstilsynets bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori (ejendoms-kategoribekendtgørelsen). Det fremgår af § 2, stk. 1, i ejendoms-kategoribekendtgørelsen, at ”ejerboliger til helårsbrug” omfatter ejendomme som parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, ejerlejligheder og anpartslejligheder, der lovligt kan benyttes til helårsbeboelse for ejeren. Endvidere fremgår det af § 2, stk. 2, i ejendoms-kategoribekendtgørelsen, at tofamiliehuse, som ejes af én ejer/familie, også er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, når mindst én af lejlighederne benyttes af ejeren selv. Stuehuse til landbrugsejendomme er derimod som hovedregel ikke omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. ejendoms-kategoribekendtgørelsens § 2, stk. 4.

For så vidt angår udlejning af en ejerbolig til helårsbrug fremgår det af § 2, stk. 3, i ejendoms-kategoribekendtgørelsen, at en af ejeren udlejet ejendom – forudsat at denne ejendom er et parcelhus, rækkehus, kædehus, ejerlejlighed eller anpartslejlighed, som er omfattet af ejendoms-kategoribekendtgørelsens § 2, stk. 1, og som lovligt kan benyttes til helårsbeboelse – fortsat hører til i ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, hvis 1) ejendommen er udlejet i henhold til en lejeaftale, som har en maksimal restløbetid på 3 år, og hvor tidsbegrænsningen må anses for tilstrækkeligt begrundet i ejerens forhold, eller 2) ejeren efter lejelovgivning kan opsigte lejerens med henblik på selv at benytte det lejede.

Den samme afgrænsning skal anvendes på boligejendomme omfattet af definitionen i lovforslagets § 1, nr. 1.

Definitionen i lovforslagets § 1, nr. 1, har som nævnt ovenfor til hensigt at skulle omfatte de samme ejendomme, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, og som kan belånes med op til 80 pct. i et realkreditinstitut. Ved tvivl om hvorvidt en boligejendom falder inden for eller uden for lovforslagets definition, vil det afgørende derfor 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 § 3.

Det følger modsætningsvis af den foreslåede § 1, nr. 1, at ejendomme, der erhverves med henblik på udlejning, med undtagelse af de ovenfor nævnte tofamiliehuse som ejes af én ejer/familie, og med undtagelse af den type udlejning/fremleje, som er beskrevet i ejendoms-kategoribekendtgørelsens § 2, stk. 3, ikke er omfattet af lovens definition på en boligejendom.

Det følger også modsætningsvis af den foreslåede § 1, nr. 1, at fritidshuse, hvorved forstås beboelses-ejendomme, der er opført på en grund, hvor helårsbeboelse ikke er tilladt og/eller ejendomme, der kun lovligt kan anvendes til ophold en del af året, ikke er omfattet af lovens definition på en boligejendom.

Planlovens bestemmelser om fleksboliger giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig. Fleksboliger er omfattet af definitionen på en boligejendom i den foreslåede § 1, nr. 1. Det er imidlertid ikke hensigten med ordningen at yde statsgaranterede lån til erhvervelse af helårsboliger, som i realiteten anvendes som fritidshuse. Fleksboliger er derfor specifikt undtaget fra ordningens anvendelsesområde i medfør af lovforslagets § 4, stk. 2.

Det foreslås i § 1, nr. 2, at en ejendoms-kreditaftale skal defineres som en aftale, hvormed en ejendoms-kreditgiver yder, eller giver tilsagn om at yde, kredit sikret ved pant i en boligejendom til brug for erhvervelse af ejendommen.

Det er således afgørende, at der er tale om en boligejendom omfattet af definitionen i § 1, nr. 1, og at kreditten ydes med henblik på erhvervelse af ejendommen.

I den foreslåede bestemmelse fremgår desuden forudsætningen om, at den foreslåede statsgarantiord-

ning alene finder anvendelse ved ny erhvervelser af boligejendomme, og således ikke på ejendomskreditaftaler til ejendomme, som allerede ejes af forbrugeren.

Det bemærkes, at definitionen på en ejendomskreditaftale er snævrere end definitionen på en ”boligkreditaftale”, som er omfattet af boligkreditdirektivets artikel 4, og er gennemført i dansk ret i § 2, nr. 1, i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit.

Det foreslås i § 1, nr. 3, at en ejendomskreditgiver defineres som en virksomhed omfattet af § 4, der som led i udøvelsen af sin erhvervsmæssige virksomhed yder ejendomskreditaftaler.

Ejendomskreditgiveren er med andre ord den virksomhed, som faktisk yder det statsgaranterede lån til forbrugeren.

Det bemærkes, at definitionen på en ejendomskreditgiver er snævrere end definitionen på en ”boligkreditgiver”, som er omfattet af boligkreditdirektivets artikel 4, og er gennemført i dansk ret i § 2, nr. 7, i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit.

Det foreslås i § 1, nr. 4, at en forbruger defineres som en fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af dette lovforslag, ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed.

Den foreslåede definition medfører, at juridiske personer ikke vil være omfattet af lovens forbrugerbegreb.

Det foreslås i § 1, nr. 5, at der ved kreditværdighedsvurdering skal forstås en grundig vurdering af forbrugerens kreditværdighed foretaget af ejendomskreditgiver før indgåelsen af en ejendomskreditaftale, som er omfattet af dette lovforslag, og i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 7 c samt regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Forpligtelsen til at foretage en kreditværdighedsvurdering af en forbruger, før der indgås en kreditaftale, følger direkte af § 7 c, stk. 1 og 2, i kreditaftaleloven, som implementerer artikel 8 i forbrugerkreditdirektivet.

Derudover er bemyndigelsesbestemmelserne i § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber udnyttet til at udstede bekendtgørelse nr. 752 af 23. april 2021 om god skik for boligkredit, som i §§ 19 og 20 indeholder detaljerede regler om kreditværdighedsvurderingen på boligkreditområdet. Reglerne i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er gældende for samtlige virksomheder omfattet af lovforslagets § 3.

En ejendomskreditgiver omfattet af lovforslagets § 3, skal således, jf. § 19 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, før indgåelsen af en ejendomskreditaftale foretage en grundig vurdering af forbrugerens kreditværdighed, og heri inddrage de relevante oplysninger for at fastslå sandsynligheden for, at forbrugeren har vilje og evne til at opfylde sine forpligtelser i henhold til ejendomskreditaftalen. Ejendomskreditgiveren må alene indgå en ejendomskreditaftale med forbrugeren, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør, at forbrugeren kan overholde ejendomskreditaftalen.

Vurderingen af kreditværdighed foretages, jf. § 20 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, på grundlag af oplysninger om forbrugerens indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold, der er nødvendige, tilstrækkelige og forholdsmæssigt afpassede. Oplysninger skal indhentes fra relevante kilder, herunder fra forbrugeren. Ejendomskreditgiveren gør forbrugeren opmærksom på, at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger, som indebærer, at kreditværdighedsvurderingen ikke kan foretages, er, at ejendomskrediten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke basere sig alene på værdien af en fast ejendom.

Til § 2

Det foreslås i § 2, at statsgarantiordningen kun kan benyttes til at stille garanti for ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere i forbindelse med køb af en ny boligejendom.

Det er dermed en forudsætning, at ejendomskreditmodtageren er en forbruger, og således en fysisk

person, der ikke handler som led i sin erhvervmæssige virksomhed, jf. definitionen i lovforslagets § 1, nr. 4. Det er ligeledes en forudsætning, at forbrugeren skal erhverve en ny ejendom. Statsgarantiordningen omfatter således ikke nye ejendomskreditaftaler til en ejendom, som forbrugeren allerede ejer

For afgrænsning af boligejendomme henvises til definitionen i den foreslåede § 1, nr. 1.

Til § 3

Det foreslås i § 3, stk. 1, nr. 1, at statsgarantien kan stilles for ejendomskreditaftaler, som er ydet af penge- eller realkreditinstitutter, som har hjemsted i Danmark.

Ved pengeinstitut med hjemsted i Danmark forstås en finansiel virksomhed omfattet af § 5, stk. 1, litra a, i lov om finansiel virksomhed, og som i henhold til § 7 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse til at udøve virksomhed som pengeinstitut. Ved realkreditinstitut med hjemsted i Danmark forstås en finansiel virksomhed omfattet af § 5, stk. 1, litra b, i lov om finansiel virksomhed, og som i henhold til § 8, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed har tilladelse til at udøve virksomhed som realkreditinstitut.

Det foreslås i § 3, stk. 1, nr. 2, at statsgarantien kan stilles for ejendomskreditaftaler, som er ydet af kreditinstitutter, som har hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, og som driver virksomhed her i landet, herunder gennem filialetablering eller grænseoverskridende tjenesteydelsesvirksomhed.

Kreditinstitutter med hjemsted i et land inden for Den Europæiske Union eller i et land, som Unionen har indgået aftale med på det finansielle område, og som gennem filialer eller i form af grænseoverskridende tjenesteydelser udøver virksomhed i Danmark, er som udgangspunkt under tilsyn i deres hjemland. Sådanne kreditinstitutter skal dog også, med visse undtagelser, efterleve bestemmelserne i lov om finansiel virksomhed, hvilket er nærmere reguleret i § 1, stk. 4 og 5, i lov om finansiel virksomhed.

Det foreslås i § 3, stk. 1, nr. 3, at statsgarantien kan stilles for ejendomskreditaftaler, som er ydet af ejendomskreditselskaber, som i medfør af § 3 i lov om ejendomskreditselskaber har tilladelse til at udøve virksomhed som ejendomskreditselskab.

Finanstilsynet skal i medfør af § 6, i lov om ejendomskreditselskaber oprette et register over ejendomskreditselskaber, som har en sådan tilladelse. Registeret skal være offentligt tilgængeligt.

I medfør af den foreslåede definition af ejendomskreditgiver i § 1, nr. 3, skal ejendomskreditselskabet som led i udøvelsen af sin erhvervmæssige virksomhed, yde ejendomskreditaftaler, jf. § 1, stk. 2, nr. 1, i lov om ejendomskreditselskaber.

Generelt til lovforslagets § 3, stk. 1, bemærkes derudover, at der i lov om finansiel virksomhed, § 43, stk. 2, og i lov om ejendomskreditselskaber, § 8 a, stk. 2, findes to bemyndigelsesbestemmelser, hvorefter erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om redelig forretningsskik og god praksis for finansielle virksomheder og ejendomskreditselskaber. Bemyndigelsesbestemmelserne er udnyttet til at udstede bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, som er gældende for samtlige virksomheder omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1.

Det foreslås i § 3, stk. 2, at i situationer, hvor ejendomskreditaftalen er ydet af et realkreditinstitut, og en anden ejendomskreditgiver har stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestår over for realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, så kan statsgarantien ydes til denne anden ejendomskreditgiver.

Der findes i dag en række samarbejder mellem pengeinstitutter og realkreditinstitutter, hvor pengeinstitutterne formidler ejendomskreditaftaler for realkreditinstitutterne og varetager dele af kreditsagsbehandlingen på vegne af realkreditinstituttet. I de samarbejder stiller pengeinstituttet almindeligvis en garanti, etablerer en modregningsadgang eller på anden måde stiller sikkerhed for dele af det formidlede lån. Bestemmelsen skal blandt andet sikre, at ordningen også kan anvendes i de situationer, hvor det kan være

nødvendigt at stille statsgarantien over for pengeinstituttet, som bærer risikoen på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Det bemærkes, at det enkelte realkreditinstituts mulighed for at anvende statsgarantien til nedvægtning i de nævnte tilfælde vil afhænge af, om den konkrete aftale mellem pengeinstituttet og realkreditinstituttet opfylder kravene i kapitalkravsforordningens artikel 214, da både den oprindelige garanti og regarantien skal opfylde kravene til garantier i artikel 213 og artikel 215, stk. 1, bortset fra at regarantien ikke behøver at være direkte.

Det foreslås i § 3, stk. 3, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgarantiordningens anvendelse på tilfælde omfattet af stk. 2, herunder regler der tager højde for, at det kan være en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet, der indsender ansøgningen og varetager opkrævning og afregning af garantiprovisionen, samt at betaling under statsgarantien i disse tilfælde skal ske til en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet.

Med bemyndigelsen er det muligt at tage højde for situationen, hvor en garanti ikke udstedes direkte til ejendomskreditgiver, men i stedet til en formidler, f.eks. et pengeinstitut, som indestår for den del af en ejendomskreditaftale, som vil være omfattet af statsgarantien. Hermed kan erhvervsministeren ved bekendtgørelse fastsætte nærmere regler, som blandt andet kan tage højde for, at det kan være en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet, der indsender ansøgningen og varetager opkrævning og afregning af garantiprovisionen, samt at betaling under statsgarantien i disse tilfælde skal ske til en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet.

Til § 4

Det foreslås i § 4, stk. 1, nr. 1, at statsgarantiordningen skal omfatte boligejendomme beliggende i Danmark med en handelspris på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter. Det foreslås derudover i § 4, stk. 1, nr. 2, at statsgarantiordningen skal omfatte boligejendomme beliggende i Danmark med en handelspris på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter, hvis boligejendommen er beliggende i et postnummer omfattet af bilag 1.

Det betyder, at den foreslåede statsgarantiordning omfatter boligejendomme i hele Danmark med en handelspris på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal), og at den foreslåede statsgarantiordning derudover omfatter boligejendomme i visse dele af Danmark med en handelspris på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal). Ved handelspris forstås den pris, som boligen faktisk er handlet til, og som fremgår af skødet.

Handelsprisen pr. kvadratmeter udregnes på baggrund af det vægtede areal, som er en sædvanlig og anerkendt beregningsmetode på området, som er godkendt af Finanstilsynet. Vægningsmetoden benyttes også i statistikkerne for bolighandel i Danmark, herunder Finans Danmarks boligmarkedsstatistik.

Som en undtagelse til § 4, stk. 1, nr. 1 og 2, foreslås det i § 4, stk. 2, at boligejendomme med tilladelse som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning, ikke skal være omfattet af statsgarantiordningen.

Det er således ikke hensigten at yde statsgaranterede lån til erhvervelse af helårsboliger, som i realiteten anvendes som fritidshuse.

Fleksboliger er helårsboliger uden bopælspligt, som kan anvendes som fritidshuse, men som ejeren også kan flytte permanent ind i og anvende som helårsbolig. Hvis der tilmeldes personer på fleksboligens adresse i folkeregisteret, ophører tilladelsen som fleksbolig.

En fleksboligtilladelse er gældende fra den meddeles til det tidspunkt, hvor boligen igen benyttes som helårsbolig. Når en boligejendom har fleksboligtilladelse, bliver dette noteret i BBR (Bygnings- og Boligregisteret), men ejeren kan til enhver tid selv framelde fleksboligtilladelsen på den relevante kommunes selvbetjeningsløsning. Herefter går der få dage, før den nye registrering fremgår af BBR.

Det forhold, at statsgarantiordningen ikke omfatter fleksboliger, afskærer således ikke forbrugere fra at

opnå lån med statsgaranti til køb af boligejendomme, som tidligere har været anvendt som fleksbolig. I sådanne tilfælde bør ejendomskreditgiveren dog sikre sig, at køber og sælger har aftalt, at fleksboligtilladelsen skal være afmeldt senest den dag, hvor køber (forbrugeren) overtager ejendommen. På den måde kan ejendomskreditgiveren være betrygget i, at forbrugeren ikke har til hensigt at videreføre ejendommens anvendelse som fleksbolig. I de statsgaranterede låns løbetid vil det således være i strid med betingelserne i dette lovforslag, hvis forbrugeren (gen)ansøger om tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig. I så fald finder bestemmelsen i lovforslagets § 7, stk. 4, anvendelse, hvilket betyder, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks.

Til § 5

Det foreslås i § 5, *stk. 1*, at statsgaranti kan ydes til serielån og annuitetslån med en løbetid på højst 30 år.

Afdragsfrihed er således ikke en mulighed for den del af lånet, der er statsgaranteret. Det skyldes, at det reducerer statens risiko, når kunden afdrager på den del af lånet, som staten garanterer. Ved lån i yderområderne er det i de tilfælde, som lovforslaget omhandler, vurderingen, at låntagerne i vidt omfang bliver mødt af krav om afdrag, hvorfor det er forsvarligt at opstille som krav i ordningen. Lånene kan have en løbetid på op til 30 år, som det kendes fra traditionelle realkreditlån. Ejendomskreditgiveren kan dog betinge sig, at løbetiden er kortere for at yde et lån, og det er muligt, at ejendomskreditgiveren i nogle tilfælde vil tilbyde kortere løbetid, f.eks. 10 eller 20 år på den garanterede del.

Det foreslås i § 5, *stk. 2*, at tillægslån, herunder lån til tilbygning og ombygning, ikke er omfattet af statsgarantiordningen.

Dette skal ses i sammenhæng med definitionen på en ejendomskreditaftale i lovforslagets § 1, nr. 2, hvorefter der skal være tale om ejendomskreditaftale til brug for erhvervelse af ejendommen.

Til § 6

Det foreslås i § 6, at en forbruger til enhver tid kun kan have statsgaranti under ordningen til køb af én boligejendom.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at ordningen om statsgaranterede lån til erhvervelse af en boligejendom kun kan benyttes til de ejendomskreditaftaler, der etableres ved erhvervelse af boligejendommen, og at en forbruger kun kan have statsgaranti på én boligejendom ad gangen. Bestemmelsen udelukker dog ikke ægtefæller, samlevende eller samboende i et bofællesskab fra at optage ét fælles lån omfattet af ordningen. I sådanne tilfælde, hvor ægtefæller, samlevende eller samboende i et bofællesskab optager ét fælles lån, anses samtlige i lånet deltagende parter for at have opbrugt muligheden for én garanti pr. forbruger, og parterne kan derfor først benytte ordningen igen, når ejendommen er solgt, eller de ikke længere deltager i det fælles lån.

Til § 7

Det foreslås i § 7, *stk. 1*, at Finansiell Stabilitet efter ansøgning, jf. § 10, meddeler tilsagn om statsgaranti for nye ejendomskreditaftaler, når betingelserne i §§ 2-6 og 11 er opfyldt.

Det følger heraf, at Finansiell Stabilitet skal meddele tilsagn om statsgaranti, når lovforslagets betingelser er opfyldt.

Det foreslås i § 7, *stk. 2, 1. pkt.*, at statsgarantien kan dække belåningen i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. af ejendommens kontantværdi på handelstidspunktet.

Lovforslagets § 7, stk. 2, 1. pkt., fastsætter således det belåningsinterval, som statsgarantien kan ligge i.

Det foreslås i § 7, *stk. 2, 2. pkt.*, at kontantværdien skal opgøres af ejendomskreditgiveren efter reglerne i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Denne bestemmelse fastlægger således grundprincipperne for den værdiansættelse af ejendommen, som ejendomskreditgiveren skal foretage forud for indgåelsen af en ejendomskreditaftale.

Det bemærkes, at det følger af § 22 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, at ejendomskreditgivere ved ydelse af ejendomskreditaftaler skal anvende pålidelige standarder fastsat af virksomheden selv eller tredjemand ved fastlæggelsen af værdien af den faste ejendom, som ligger til grund for ejendomskreditaftalen. Pålidelige standarder er de regler, der fremgår af § 2 i bekendtgørelse nr. 416 af 27. april 2017 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling samt i § 2 i bekendtgørelse nr. 417 af 27. april 2017 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Reglerne i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er gældende for samtlige virksomheder omfattet af lovforslagets § 3. Dermed vil den samme værdiansættelsesmetode skulle anvendes af alle ejendomskreditgiverne, som er omfattet af lovforslaget.

Ejendomskreditgivere omfattet af lovforslagets § 3 skal således ansætte en kontantværdi af boligejendommen til brug for låneudmålingen. Denne værdi skal ligge inden for det skønnede beløb, som boligejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang (markedsværdi). Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen. Det følger heraf, at værdiansættelsen ikke nødvendigvis er identisk med handelsprisen, og at værdiansættelsen også kan være lavere end handelsprisen.

Det foreslås i § 7, stk. 2, 3. pkt., at ejendomskreditgiveren skal sikre, at kontantværdien fastsættes af en vurderingssagkyndig, der har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse. Det foreslås endvidere i § 7, stk. 2, 4. pkt., at den vurderingssagkyndige skal være uafhængig af kreditbevillingsprocessen.

I medfør af §§ 12 og 33 f i lov om realkreditlån og realkreditobligationer er der udstedt regler om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling samt regler om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer. Disse regler er kun gældende for realkreditinstitutter samt for pengeinstitutters værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer. Ejendomskreditselskaber er således ikke omfattet af reglerne. Det følger af reglerne, at besigtigelse og værdiansættelse af fast ejendom skal foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet, jf. forordning (EU) nr. 575/2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber artikel 208, stk. 3, litra b. Reglerne giver også mulighed for brug af vurderingssagkyndige, der ikke er ansat i instituttet, såfremt visse betingelser overholdes. Reglerne fastsætter desuden krav om besigtigelse af den faste ejendom, der skal værdiansættes, samt dokumentationskrav.

For at sikre, at alle statsgaranterede ejendomskreditaftaler indgås på baggrund af en forsvarlig opgørelse af ejendommens kontantværdi, foreslås det i § 7, stk. 2, 3. og 4. pkt., at ejendomskreditgiveren sikrer, at kontantværdien fastsættes af en vurderingssagkyndig. Den vurderingssagkyndige skal have de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage værdiansættelsen. Såfremt den vurderingssagkyndige er ansat hos ejendomskreditgiveren, skal den vurderingssagkyndige være uafhængig af kreditbevillingsprocessen. Den vurderingssagkyndige kan også være en person, som ikke er ansat hos ejendomskreditgiveren, eksempelvis en tilknyttet ejendomsmægler. Kravet om anvendelse af en vurderingssagkyndig vil gælde for alle ejendomskreditgivere omfattet af lovforslagets § 3.

Det foreslås i § 7, stk. 3, at statsgarantien løber, indtil den garanterede del af ejendomskreditaftalen er fuldt ud afdraget, medmindre § 22, stk. 2, finder anvendelse.

Det første led af bestemmelsen indebærer, at værdien af den garanterede del af lånet til enhver tid kan opgøres. Det andet led i bestemmelsen henviser til, at statsgarantien i visse tilfælde kan være bortfaldet

i medfør af den foreslåede lov. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis kreditværdighedsvurderingen eller ejendomsvurderingen lider af væsentlige mangler, jf. det foreslåede § 22, stk. 2.

Det foreslås i § 7, stk. 4, 1. pkt., at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, således som dette begreb er defineret i lovforslagets § 1, nr. 1.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at der ikke ydes statsgaranterede lån til ejendomme, som anvendes til andet end boligejendom. I henhold til lovforslagets § 1, nr. 1, udgør en boligejendom ”en ejerbolig, hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal på handelstidspunktet kan henføres til ejendomskategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer.”

Om den nærmere afgrænsning af begrebet boligejendom henvises til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 1, og det her anførte om Finanstilsynets bekendtgørelse om afgrænsning af ejendomskategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendomskategori (ejendomskategoribekendtgørelsen). Det følger af § 2, stk. 3, i ejendomskategoribekendtgørelsen, at en af ejeren udlejet ejendom – forudsat at denne ejendom er et parcelhus, rækkehus, kædehus, ejerlejlighed eller anpartslejlighed, som er omfattet af ejendomskategoribekendtgørelsens § 2, stk. 1, og som lovligt kan benyttes til helårsbeboelse – fortsat hører til i ejendomskategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, hvis 1) ejendommen er udlejet i henhold til en lejeaftale, som har en maksimal restløbetid på 3 år, og hvor tidsbegrænsningen må anses for tilstrækkeligt begrundet i ejerens forhold, eller 2) ejeren efter lejelovgivningen kan opsige lejeren med henblik på selv at benytte det lejede.

Den afgrænsning, som anvendes i ejendomskategoribekendtgørelsen, skal også anvendes ved vurderingen af, om ejendommen er taget i brug til andre formål end boligejendom, jf. lovforslagets § 7, stk. 4, 1. pkt.

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, følger direkte af lovforslagets § 7, stk. 4, men skal af hensyn til forbrugeren også fremgå af den ejendomskreditaftale, som indgås mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren, jf. § 10, stk. 2. Ejendomskreditgiverens mulighed for at følge op og reagere på dette aftalevilkår har sammenhæng med ejendomskreditgiverens almindelige gode kundekendskab. For så vidt angår selve statsgarantien består denne uændret i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår. Garantien kan således ikke bortfalde i denne situation, så længe låntager har en forpligtelse i henhold til den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen over for ejendomskreditgiver. Det afhænger af det interne aftaleforhold mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren, hvorvidt der også skal ske indfrielse af lån uden for den statsgaranterede del (f.eks. indfrielse af et realkreditlån i intervallet mellem 0 pct. 60 pct. af ejendommens kontantværdi) som følge af boligejendommens ændrede anvendelse.

Lovforslagets § 7, stk. 4, 1. pkt., er i øvrigt ikke til hinder for, at ejendomskreditgiveren giver afkald på statsgarantien og i stedet aftaler med forbrugeren, at der skal indgås en ny låneaftale uden statsgaranti.

Det foreslås endvidere i § 7, stk. 4, 2. pkt., at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning.

Begrundelsen for at indsætte denne bestemmelse er, at det ikke er hensigten at yde statsgaranterede lån til erhvervelse af helårsboliger, som i realiteten anvendes som fritidshuse. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 4, stk. 2.

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, hvis en af lovforslaget omfattet boligejendom tages i brug til fleksboligformål, følger direkte af lovforslagets § 7, stk. 4, men skal af hensyn til forbrugeren også fremgå af den ejendomskreditaftale, som indgås mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren, jf. § 10, stk. 2. Ejendomskreditgiverens mulighed for at følge op og reagere på

dette aftalevilkår har sammenhæng med ejendomskreditgiverens almindelige kundekendskab og herunder også det forhold, at ejendomskreditgiveren typisk vil have et løbende abonnement på kundens adresseoplysninger hos CPR. For så vidt angår selve statsgarantien består denne uændret i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår. Det afhænger af det interne aftaleforhold mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren, hvorvidt der også skal ske indfrielse af lån uden for den statsgaranterede del (f.eks. indfrielse af et realkreditlån i intervallet 0-60 pct. af ejendommens kontantværdi) som følge af boligejendommens ændrede anvendelse.

Lovforslagets § 7, stk. 4, 2. pkt., er i øvrigt ikke til hinder for, at ejendomskreditgiveren giver afkald på statsgarantien og i stedet aftaler med forbrugeren, at der skal indgås en ny låneaftale uden statsgaranti.

Det foreslås i § 7, stk. 5, at statsgarantien, hvis der er etableret flere ejendomskreditaftaler med statsgaranti for samme boligejendom, beregnes for hvert enkelt lån for sig.

Bestemmelsen har sammenhæng med lovforslagets § 7, stk. 3, og skal sikre, at værdien af den garanterede del af lånet til enhver tid kan opgøres.

Statsgarantien skal beregnes for hvert enkelt lån, fordi ordningen med statsgaranti på belåning i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. af en boligejendoms kontantværdi muliggør flere forskellige låntyper med forskellig løbetid, f.eks. et 10-årigt boliglån i intervallet mellem 80 pct. og 90 pct. og et realkreditlån med længere løbetid i intervallet mellem 60 pct. og 80 pct. For at kunne opgøre værdien af den garanterede del af lånet er det således nødvendigt, at garantien beregnes for hvert enkelt lån.

Til § 8

Det fremgår af det foreslåede § 8, stk. 1, at statsgarantien ydes som en direkte garanti overfor ejendomskreditgiveren, jf. dog stk. 2.

Bestemmelsen har sammenhæng med artikel 213, stk. 1, litra a, i Europa-parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012 (kapitalkravsforordningen), hvorefter det blandt andet er et krav til garantier, at kreditrisikoafdækningen skal være direkte, for at kreditinstituttet kan opnå en lavere risikovægt på kreditaftalen.

Som en undtagelse til § 8, stk. 1, fremgår det af det foreslåede § 8, stk. 2, at når et realkreditlån formidles af en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet, og denne anden ejendomskreditgiver har stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde har indestået for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, så kan statsgarantien udstedes som en regaranti på denne anden ejendomskreditgivers garanti, modregning eller indeståelse over for realkreditinstituttet.

Der findes i dag en række samarbejder mellem pengeinstitutter og realkreditinstitutter, hvor pengeinstitutterne formidler ejendomskreditaftaler for realkreditinstitutterne og varetager dele af creditsagsbehandlingen på vegne af realkreditinstituttet. I de samarbejder stiller pengeinstituttet almindeligvis en garanti, etablerer en modregningsadgang eller på anden måde stiller sikkerhed for dele af det formidlede lån. Bestemmelsen skal blandt andet sikre, at ordningen også kan anvendes i de situationer, hvor det kan være nødvendigt at stille statsgarantien over for pengeinstituttet, som bærer risikoen på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med artikel 213-215 i kapitalkravsforordningen, som omhandler garantier og regarantier fra staten og andre dele af den offentlige sektor. Når den oprindelige garanti opfylder kravene til garantier i kapitalkravsforordningens artikel 213 og 215, følger det af artikel 214, stk. 1, litra b, at regarantien, som i øvrigt skal opfylde kravene i artikel 214, stk. 1, litra a-c, ikke behøver at være direkte.

Det følger af det foreslåede § 8, stk. 3, at Finansiell Stabilitet udsteder en garantierklæring, der dokumenterer statsgarantien eller regarantien på den konkrete ejendomskreditaftale.

Bestemmelsen i § 8, stk. 3, har således til formål at sikre ejendomskreditgiveren en kontrakt vedrørende kreditrisikoafdækningen, som udtrykkeligt dokumenterer den forpligtelse, garantistilleren har påtaget sig. Garantierklæringen er ejendomskreditgiverens kontrakt og dokumentation, jf. kapitalkravsforordningens artikel 213, stk. 1, litra d, sammenholdt med kapitalkravsforordningens artikel 215, stk. 1, litra b.

Det foreslåede § 8, stk. 4, fastsætter de overordnede krav til garantierklæringen. Garantierklæringen skal således i henhold til § 8, stk. 4, nr. 1, identificere den underliggende ejendomskreditaftale; i henhold til § 8, stk. 4, nr. 2, indeholde oplysning om størrelsen og løbetiden på den underliggende ejendomskreditaftale; og i henhold til § 8, stk. 4, nr. 3, indeholde oplysninger om, hvilke betalinger statsgarantien dækker, og hvorledes ejendomskreditgiveren får rettidig betaling, hvis statsgarantien forfalder, jf. lovforslagets § 13.

Det foreslås i § 8, stk. 5, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgarantien, herunder betingelserne for udbetaling under statsgarantien samt indholdet af garantierklæringen.

Ved fastsættelsen af de nærmere regler skal der blandt andet tages hensyn til, at det er hensigten, at garantistillelsen skal kunne opnå anerkendelse som ufinansieret kreditrisikoafdækning i henhold til kapitalkravsforordningen. Ufinansieret kreditrisikoafdækning defineres i kapitalkravsforordningens artikel 4, stk. 1, nr. 59, som en ”teknik til kreditrisikoreduktion, hvor reduktionen af kreditrisikoen ved et instituts eksponering skyldes tredjemands forpligtelse til at betale et beløb i tilfælde af låntagers misligholdelse eller andre nærmere angivne kredithændelser”. Det er hensigten, at statens forpligtelse til at betale et beløb i tilfælde af forbrugerens misligholdelse skal respektere de relevante betingelser for behandling af garantier som ufinansieret kreditrisikoafdækning, jf. kapitalkravsforordningens artikel 213 og 215, sammenholdt med artikel 214, således at ejendomskreditgiveren, som statsgarantien er udstedt til, opnår en kapitallettelse i kapitalkravet.

Til § 9

Det foreslås i § 9, 1. pkt., at statsgarantien udgør 90 pct. af ejendomskreditaftalen eller ejendomskreditaftalerne i belåningsintervallet mellem 60 pct. og 90 pct.

En risikodeling på 90/10 betyder, at staten dækker 90 pct. af eventuelle tab på ejendomskreditaftalen eller ejendomskreditaftalerne i belåningsintervallet mellem 60 pct. og 90 pct., og at ejendomskreditgiveren dækker de resterende 10 pct. Den foreslåede risikodeling skal ses som et supplement til de øvrige værn i ordningen mod utilsigtet brug (krav til kreditværdighedsvurdering, værdiansættelse, prissætning samt grænse på kvadratmeterpris) og har derudover også den virkning, at det højst er 90 pct. af den samlede belåning under ejendomskreditaftalen, som kan opnå anerkendelse som ufinansieret kreditrisikoafdækning i henhold til kapitalkravsforordningen.

Det foreslås endvidere i § 9, 2. pkt., at tab skal bæres pro rata med ejendomskreditgiver, eller, i tilfælde omfattet af lovforslagets § 8, stk. 2, med den formidlende ejendomskreditgiver (garantimodtager).

Det betyder, at ejendomskreditgiveren og staten hver især hæfter for en andel af tabet, nemlig henholdsvis 1/10 og 9/10.

Til § 10

Det foreslås i § 10, stk. 1, at ansøgning om statsgaranti skal indsendes til Finansiell Stabilitet af ejendomskreditgiveren.

Ansøgningen skal indeholde oplysninger om ejendomskreditgiveren, ejendomskreditaftalen, den omfattede boligejendom og forbrugerens. Oplysningerne i ansøgningen skal være tilstrækkelige til, at Finansiell Stabilitet kan vurdere, om den konkrete ansøgning overholder betingelserne i lovens §§ 2-7, idet det i øvrigt kræves, at ejendomskreditgiveren har indgået en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet efter

lovforslagets § 11. De nærmere krav til ansøgningens indhold forventes udmøntet i en bekendtgørelse, jf. nedenfor.

Såfremt ejendomskreditgiveren ikke forinden indsendelse af ansøgningen om statsgaranti har indgået en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet efter lovforslagets § 11, vil vilkårsaftalen skulle indgås på dette tidspunkt. Ejendomskreditgiverens ansøgning efter § 10 vil i så fald yderligere skulle indeholde de oplysninger, som efter regler udstedt i medfør af § 11, stk. 2, kræves for at indgå en vilkårsaftale.

Det forudsættes i bestemmelsen, at ejendomskreditgiveren varetager kommunikationen med forbrugeren.

Det foreslås i § 10, stk. 2, 1. pkt., at det af ejendomskreditaftalen skal fremgå, at der kan videregives oplysninger om forbrugeren mellem ejendomskreditgiveren og Finansiell Stabilitet.

Det følger af den foreslåede § 17, stk. 1, at Finansiell Stabilitet til enhver tid kan anmode en ejendomskreditgiver om at fremsende oplysninger om ejendomskreditaftaler og forbrugere (låntagere), som er omfattet af statsgarantiordningen. Finansiell Stabilitet kan blandt andet anmode ejendomskreditgiveren om det materiale, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendomsvurderingen. Ejendomskreditgiveren vil dermed have en retlig forpligtelse til at videregive det pågældende materiale. Videregivelse af eventuelle personoplysninger vil derfor have hjemmel i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra c. For at sikre en gennemsigtig behandling af personoplysninger, forpligtes ejendomskreditgiveren efter § 10, stk. 2, til at oplyse forbrugeren om, at ejendomskreditgiveren kan videregive oplysninger om forbrugeren til Finansiell Stabilitet.

Det foreslås i § 10, stk. 2, 2. pkt., at det skal fremgå af ejendomskreditaftalen, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom eller får tilladelse til at anvende ejendommen som fleksbolig, jf. § 7, stk. 4.

Lovforslagets § 7, stk. 4, har til formål at sikre, at der ikke ydes statsgaranterede lån til ejendomme, som anvendes til andet end boligejendom, jf. definitionen i § 1, nr. 1, og at der ikke ydes statsgaranterede lån til helårsboliger, som tages i brug som fleksboliger.

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks i sådanne situationer, følger direkte af lovforslagets § 7, stk. 4, men skal af hensyn til forbrugeren også indsættes som et aftalevilkår mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren. Vilkåret skal derfor fremgå af den ejendomskreditaftale, som indgås mellem de to parter. Det afhænger af det interne aftaleforhold mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren, hvorvidt der også skal ske indfrielse af lån uden for den statsgaranterede del (f.eks. indfrielse af et realkreditlån i intervallet mellem 0 pct. og 60 pct.) som følge af en boligejendoms ændrede anvendelse.

For så vidt angår konsekvensen af, at ejendomskreditgiveren undlader at overholde sine forpligtelser efter det foreslåede § 10, stk. 2, 2. pkt., henvises til lovforslagets § 22.

Det foreslås i § 10, stk. 3, at ejendomskreditgiveren før indsendelse af ansøgningen skal foretage en kreditværdighedsvurdering af forbrugeren. Vurderingen skal foretages med udgangspunkt i en ejendomskreditaftale på samme størrelse uden statsgaranti.

Kreditværdighedsvurderingen omfatter efter det foreslåede § 1, stk. 5, en grundig vurdering af forbrugers kreditværdighed foretaget af ejendomskreditgiver før indgåelsen af en ejendomskreditaftale. Kreditværdighedsvurderingen skal foretages i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 7 c og regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiell virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber. Bemyndigelsen i de nævnte love er udnyttet til at udstede bekendtgørelse om god skik for boligkredit, som indeholder regler om kreditværdighedsvurdering i §§ 19 og 20. Reglerne i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er gældende for samtlige virksomheder omfattet af lovforslagets § 3.

Ejendomskreditgiveren må således kun indgå en ejendomskreditaftale med forbrugeren, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør, at forbrugeren kan overholde sine forpligtelser efter ejen-

domskreditaftalen. Vurderingen af kreditværdighed skal foretages på grundlag af oplysninger om forbrugers indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold. Oplysninger skal indhentes fra relevante kilder, herunder fra forbrugeren. Ejendomskreditgiveren skal gøre forbrugeren opmærksom på, at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger, som indebærer, at kreditværdighedsvurderingen ikke kan foretages, er, at kreditten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke alene basere sig på værdien af en fast ejendom.

Det foreslås i § 10, stk. 4, 1. pkt., at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendomskreditgiveren skal afgive i forbindelse med ansøgning om garanti. Det foreslås endvidere i § 10, stk. 4, 2. pkt., at erhvervsministeren kan fastsætte regler om, hvordan oplysningerne skal afgives, herunder regler om at oplysningerne skal indgives digitalt.

Dette kan blandt andet omfatte regler om, at ejendomskreditgiver skal indsende oplysninger om den foretagne ejendomsvurdering og kreditværdighedsvurdering, den pågældende ejendomskreditaftale, samt øvrige oplysninger om ejendommen og forbrugeren. Erhvervsministeren kan derudover indføre regler om, hvordan oplysningerne skal afgives, samt regler om at oplysningerne skal indgives digitalt. Dette medfører, at erhvervsministeren kan indføre krav om, at ejendomskreditgiveren skal benytte en bestemt digital løsning ved indsendelse af oplysningerne til Finansiell Stabilitet.

Til § 11

Det foreslås i § 11, stk. 1, at der som betingelse for udstedelse af statsgaranti efter denne lov skal indgås en vilkårsaftale om ydelse af statsgaranti mellem Finansiell Stabilitet og den pågældende ejendomskreditgiver.

Vilkårsaftalen skal medvirke til at sikre, at ansøgninger om statsgaranti til konkrete ejendomskreditaftaler kan bevilliges hurtigst muligt efter en kort sagsbehandling i Finansiell Stabilitet.

Vilkårsaftalen skal indeholde oplysninger om de låneprodukter, som ejendomskreditgiveren vil udbyde under statsgarantiordningen. Låneprodukterne skal overholde betingelserne i § 5, stk. 1. Ejendomskreditgiverne vil i øvrigt være underlagt de almindelige regler, der gælder ved formidling af boliglån til forbrugere. Dette 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.

I medfør af den foreslåede § 15, stk. 2, skal vilkårsaftalen fastlægge hvilke oplysninger, ejendomskreditgivere skal fremsende i medfør af § 15, stk. 1. Dermed skal vilkårsaftalen nærmere fastlægge, hvordan ejendomskreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, skal sende oversigter over de statslige garantiforpligtelser på ejendomskreditaftalerne til Finansiell Stabilitet.

Vilkårsaftalen skal endvidere indeholde bestemmelser om garantiprovision samt om ejendomskreditgivers oplysningsforpligtelser efter denne lov.

Det forudsættes i bestemmelsen, at vilkårsaftalen kan indgås før ejendomskreditgiveren indsender konkrete ansøgninger om statsgaranti efter § 10. Ved at indgå vilkårsaftalen på forhånd, sikres det, at efterfølgende ansøgninger om statsgaranti til konkrete ejendomskreditaftaler kan bevilliges hurtigt efter en kort sagsbehandling i Finansiell Stabilitet.

Selvom der er indgået en vilkårsaftale mellem Finansiell Stabilitet og ejendomskreditgiveren, skal ejendomskreditgiveren i forbindelse med konkrete ansøgninger om statsgaranti fortsat opfylde ansøgningskriterierne efter § 10. Konkrete ansøgninger om statsgaranti skal i øvrigt overholde betingelserne i lovens §§ 2-7. En vilkårsaftale er dermed ikke ensbetydende med, at ejendomskreditgiveren i den konkrete lånesag automatisk har ret til at udstede ejendomskreditaftalen med statsgaranti.

Det foreslås i § 11, stk. 2, 1. pkt., at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om vilkårsaftalen,

herunder regler om hvilke oplysninger ejendomskreditgiveren skal afgive i forbindelse med indgåelse af vilkårsaftalen.

Bemyndigelsen forventes blandt andet udnyttet til at indføre regler der sikrer, at Finansiell Stabilitet får de nødvendige oplysninger for at vilkårsaftalen kan indgås. Dette kan omfatte oplysninger om ejendomskreditgiveren, herunder oplysning om de låneprodukter, som ejendomskreditgiveren vil udbyde under ordningen.

Det foreslås i § 11, stk. 2, 2. pkt., at erhvervsministeren også kan fastsætte regler om, hvordan oplysningerne skal afgives, herunder regler om at oplysningerne skal indgives digitalt.

Dette medfører, at erhvervsministeren kan indføre krav om, at ejendomskreditgiveren skal benytte en bestemt digital løsning ved indsendelse af oplysninger til Finansiell Stabilitet i forbindelse med at vilkårsaftalen indgås.

Til § 12

Det foreslås i § 12, stk. 1, at ejendomskreditgivere og forbrugere omfattet af denne lov skal betale en samlet garantiprovision til staten.

Den opkrævede garantiprovision udgør betaling for garantistillelsen. Garantiprovisionen skal anvendes til at dække forventede omkostninger og tab ved statsgarantiordningen og dermed være med til at finansiere ordningen. Risikoen for tab til staten er indregnet i garantiprovisionen.

Den samlede garantiprovision består dels af en garantiprovision fra forbrugeren, jf. stk. 2, og dels af en garantiprovision fra ejendomskreditgiveren, jf. stk. 3.

Størrelsen på garantiprovisionerne fra henholdsvis forbrugeren og ejendomskreditgiveren fastsættes i de foreslåede § 12, stk. 2 og 3.

Det foreslås i § 12, stk. 2, 1. pkt., at garantiprovisionen, der skal betales af forbrugeren, skal udgøre en årlig procentsats af restgælden på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Garantiprovisionen forventes i udgangspunktet årligt at udgøre 1 pct., og den skal beregnes ud fra restgælden på det samlede garanterede beløb under ejendomskreditaftalen. I takt med at forbrugeren afdrager på lånet, vil det garanterede beløb falde, og forbrugeren vil dermed tilsvarende skulle betale en lavere garantiprovision. Procentsatsen vil blive fastsat i bekendtgørelsen, der udstedes i medfør af stk. 5, men forventes i udgangspunktet at være i niveauet 1 pct.

Det foreslås i § 12, stk. 2, 2. pkt., at garantiprovisionen fra forbrugeren skal opkræves af ejendomskreditgiveren på vegne af staten.

Ejendomskreditgiveren er dermed ansvarlig for, at garantiprovisionen fra forbrugeren videresendes fra ejendomskreditgiveren til staten som en del af den samlede garantiprovision, der betales i overensstemmelse med den foreslåede § 12, stk. 4. Det vil være Finansiell Stabilitet som administrator af ordningen på vegne af staten, der modtager garantiprovisionen fra ejendomskreditgiver.

Ved forbrugerens manglende betaling af garantiprovisionen efter § 12, stk. 2, vil det skyldige beløb blive forsøgt inddrevet. I modsætning til hvad der gælder for restancer med ejendomskreditgiverens garantiprovision, jf. § 22, stk. 2, er det ikke hensigten, at restance fra forbrugeren skal medføre, at statsgarantien pr. automatik bortfalder. I vilkårsaftalen efter lovforslagets § 11, stk. 1, kan Finansiell Stabilitet fastsætte vilkår om, hvordan forbrugerens manglende betaling skal håndteres.

Det foreslås i § 12, stk. 3, 1. pkt., at garantiprovisionen, der skal betales af ejendomskreditgiver, afhænger af den underliggende risiko opgjort ved belåningsomfang i forhold til boligejendommens værdi.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at ejendomskreditgiverens betaling for statsgarantien vil være afhængig af risikoen for staten og ejendomskreditgiveren. Det lægges således til grund, at ejendomskreditgiver, uden hensyntagen til statsgarantien, vil have en højere risikomargin, når belåningsomfanget af

boligejendommen er højere målt i forhold til boligejendommens værdi. På den baggrund vil garantiprovisionen, med hjemmel i det foreslåede stk. 5, blive fastsat som en trappeordning, hvor ejendomskreditgiveren betaler den højeste garantiprovision for belåning i intervallet 80 til 90 pct. af boligejendommens værdi. For lavere intervaller betales en mindre garantiprovision.

Ejendomskreditgiverens garantiprovision skal derudover afspejle den risiko, som staten fjerner fra ejendomskreditgiveren. Statsgarantien er efter den foreslåede § 9, begrænset til 90 pct. af det garanterede beløb. Ved fastsættelse af ejendomskreditgiverens garantiprovision skal der derfor tages hensyn til, at ejendomskreditgiverens tabsrisiko vil udgøre 10 pct. af det garanterede beløb.

Det foreslås i § 12, stk. 3, 2. pkt., at ved belåning af ejendom med statsgaranti fastsættes garantiprovisionen ud fra en gennemsnitlig garantiprovision for belåning i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. af ejendommens kontantværdi.

Den gennemsnitlige garantiprovision forventes i udgangspunktet at udgøre i niveauet 1,25 pct. af det garanterede beløb. Garantiprovisionen skal beregnes ud fra restgælden på lånet. Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at hvis der kun foretages belåning med statsgaranti i intervallet mellem 80 pct. og 90 pct., vil garantiprovisionen være højere end det gennemsnitlige niveau og tilsvarende, at hvis belåning er i intervallet mellem 60 pct. og 70 pct. vil garantiprovisionen være lavere end det gennemsnitlige niveau.

Det foreslås i § 12, stk. 4, at den samlede garantiprovision skal betales kvartalsvis af ejendomskreditgiveren til Finansiell Stabilitet. Garantiprovisionen tilfalder statskassen efter omkostninger er afholdt, jf. det foreslåede § 20, stk. 1. Med bestemmelsen foreslås det desuden, at der for ejendomskreditaftaler, der indfries i løbet af terminsperioden, alene beregnes en forholdsmæssig garantiprovision. Endelig foreslås det, at garantiprovisionen forfalder den 10. i måneden efter terminsperiodens udløb.

Det vil være Finansiell Stabilitet, der som administrator af ordningen på vegne af staten, modtager garantiprovisionen fra ejendomskreditgiver.

Det foreslås i § 12, stk. 5, at erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om garantiprovision, herunder regler om beregningen og betalingen af garantiprovisionen.

Med bemyndigelsen vil de nærmere principper for beregningen og betalingen af garantiprovision blive fastsat i bekendtgørelsen. Dette kan blandt andet omfatte principper for beregning af garantiprovision på forskellige lånetyper, i forskellige belåningsintervaller og for forskellige ejendomskreditgivere.

Det kan derudover være bestemmelser om opgørelse af garantiprovision ved ophør af statsgarantien, for eksempel i forbindelse med indfrielse af det statsgaranterede lån.

Til § 13

Det fremgår af det foreslåede § 13, stk. 1, at staten indestår for betaling af opgjorte tab omfattet af statsgarantien og foretager betaling, når betingelserne herfor er opfyldt.

Det er således staten, ved Finansiell Stabilitet, jf. det foreslåede § 18, der foretager udbetaling til ejendomskreditgiveren under statsgarantien. Tab i forbindelse med udbetaling under garantien bæres af staten.

I medfør af det foreslåede § 13, stk. 2, indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger i opgørelsen af tabet dækket af statsgarantien.

Det fremgår af det foreslåede § 13, stk. 3, at ved betalinger under statsgarantien i medfør af stk. 1, indtræder staten i ejendomskreditgiverens krav mod forbrugeren for den statsgaranterede del.

Det indebærer, at når Finansiell Stabilitet på vegne af staten har foretaget udbetaling til ejendomskreditgiver, kan Finansiell Stabilitet på vegne af staten forsøge at inddrive tabet fra forbrugeren.

Det følger af det foreslåede § 13, stk. 4, at hvis ejendomskreditgiverens restfordring mod forbrugeren

nedsættes i medfør af retsplejelovens § 578, kan Finansiell Stabilitet kræve en tilsvarende nedsættelse af udbetalingen under statsgarantien.

Det følger af § 578 i retsplejeloven, at hvis en pant- eller udlægshaver, der ved auktionen har købt ejendommen til en pris, som ikke gav ham fuld dækning, gør sit krav gældende som personlig fordring mod skyldneren eller andre, kan retten nedsætte fordringen i det omfang, det ved senere salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbuddet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet.

I den særlige situation, hvor retsplejelovens § 578 finder anvendelse, kan Finansiell Stabilitet således, efter at have udbetalt garantibeløbet, senere kræve delvis tilbagebetaling. Statsgarantien vil fortsat være gældende i hele den periode, hvor ejendomskreditgiveren har en eksponering overfor forbrugeren (låntageren). Ejendomskreditgiveren vil således ikke opleve et tab på den del, der er statsgaranteret, og der er ingen risiko for, at en del af det garanterede beløb ikke er dækket. Bestemmelsen skal derimod medvirke til at sikre, at ejendomskreditgiveren alene får dækket sit tab, men ikke får dobbeltdækning, fordi ejendomskreditgiveren både får betaling under statsgarantien og en yderligere gevinst ved realisation af ejendommen.

Det foreslåede stk. 4, skal derfor sikre, at en eventuel nedsættelse i medfør af retsplejelovens § 578 samtidig krone for krone afspejles i den udbetaling til ejendomskreditgiveren, som staten har foretaget under garantien.

I medfør af det foreslåede § 13, stk. 5, fastsætter erhvervsministeren nærmere regler om udbetalinger under statsgarantien, betingelserne herfor, proceduren forbundet hermed samt opgørelsen af tab.

Bemyndigelsen kan blandt andet anvendes til at fastsætte regler om opgørelsen af tab under statsgarantien, herunder hvilke omkostninger der medregnes, og hvornår tabet opgøres. Bemyndigelsen kan desuden anvendes til at fastsætte nærmere regler om proceduren forbundet med at opgøre tabet, herunder hvilke oplysninger ejendomskreditgiver skal give til Finansiell Stabilitet til brug for udbetaling.

Til § 14

Det foreslås i § 14, stk. 1, at hvis erhververen af en boligejendom overtager en eksisterende ejendomskreditaftale, så kan statsgarantien opretholdes, såfremt betingelserne for at opnå statsgaranti efter §§ 2-6, 10 og 11 er opfyldt, og overtagelsen sker inden ordningens ophør i medfør af § 23, jf. dog stk. 2 og 3.

Formålet med denne bestemmelse er at fastslå, at overtagelse af statsgaranterede ejendomskreditaftaler i forbindelse med ejerskifte kræver, at lovforslagets betingelser opfyldes på ny. Dette medfører bl.a., at boligejendommens handelspris fortsat skal ligge inden for grænserne i lovforslagets § 4. Bestemmelsen skal med andre ord sikre, at alle statslige garantier ydes på lige vilkår, og at lovforslagets bestemmelser iagttages, når en statslig garanti skal være en del af boligejendommens finansiering. Ejendomskreditgiver skal i den forbindelse blandt andet også have foretaget en kreditværdighedsvurdering af den nye køber (forbrugeren), jf. § 10, stk. 3.

Er betingelserne for at opnå statsgaranti opfyldt, og ønsker den nye køber (forbrugeren) at overtage en eksisterende ejendomskreditaftale med statslig garanti, og ejendomskreditgiveren i øvrigt godkender dette, er lovforslaget ikke til hinder for, at forbrugeren overtager forpligtelsen. Det er dog en forudsætning, at overtagelsen sker senest den 1. juli 2025, hvor ordningen ophører, jf. det foreslåede § 23, medmindre lovforslagets § 14, stk. 2 eller 3, finder anvendelse.

Bestemmelsen i § 14, stk. 1, er ikke til hinder for, at ejendomskreditaftalen kan overtages uden statsgaranti. Dette vil være et forhold mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren.

Det følger af det foreslåede § 14, stk. 2, at såfremt forbrugeren efterlevende ægtefælle eller samlever erhverver adkomst på den belånte ejendom ved overtagelse til hensidsten i uskiftet bo eller ved arv, og

vedkommende samtidig overtager eksisterende ejendomskreditaftaler, videreføres eventuelle statsgarantier til disse ejendomskreditaftaler.

Det er med den foreslåede bestemmelse hensigten at sikre, at en efterlevende ægtefælle eller samlever kan omfattes af statsgarantiordningen, selvom lovforslagets betingelser i forhold til boligejendommens handelspris m.v. ikke er opfyldt på det tidspunkt, hvor vedkommende erhverver adkomst til den belånte ejendom ved overtagelse til hensidden i uskiftet bo eller ved arv.

Statsgarantiordningen forudsætter efter den foreslåede § 23, at ansøgningen, jf. § 10, er modtaget senest den 1. juli 2025. Bestemmelsen i § 14, stk. 2, skal derfor også sikre, at eksisterende statsgaranterede ejendomskreditaftaler kan opretholdes, selvom den efterlevende ægtefælle eller samlever først opnår adkomst til den belånte ejendom efter ordningens udløb. Den foreslåede bestemmelse er dermed en undtagelse til § 14, stk. 1, hvorefter statsgarantien ikke kan videreføres ved overtagelse af eksisterende ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter ordningens udløb.

Af det foreslåede § 14, stk. 3, følger, at hvis flere forbrugere i fællesskab har optaget lån til erhvervelse af en boligejendom med statsgaranti, medfører en forbrugers udtræden af ejendomskreditaftalen ikke, at statsgarantien bortfalder, såfremt ejendomskreditaftalen i øvrigt kan opretholdes af den eller de tilbageværende forbrugere.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at såfremt en ejendomskreditaftale er indgået med to eller flere forbrugere i forening som debitor, og en af disse ønsker at udtræde, så vil den statslige garanti ikke bortfalde alene fordi den ene part, efter aftale med ejendomskreditgiver, udtræder af den eksisterende ejendomskreditaftale. Dette kan f.eks. være tilfældet i en skilsmisssituation. Ejendomskreditgiver vil skulle foretage en ny kreditværdighedsvurdering af den eller de tilbageværende forbrugere, som forbliver debitorer for låneengagementet.

Bestemmelsen i § 14, stk. 3, finder også anvendelse efter den 1. juli 2025 og er dermed en undtagelse til § 14, stk. 1, hvorefter statsgarantien ikke kan videreføres ved overtagelse af eksisterende ejendomskreditaftaler efter ordningens udløb.

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 4, 1. pkt., at konvertering af en ejendomskreditaftale med statsgaranti kan ske til et nyt lån inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale.

Forbrugeren har således ifølge denne bestemmelse frihed til at foretage normale konverteringer af ejendomskreditaftaler i det statsgaranterede låneinterval på mellem 60 pct. og 90 pct. af ejendommens kontantværdi, idet bestemmelsen også skal respekteres ved konvertering af én samlet ejendomskreditaftale, som griber ind i det statsgaranterede låneinterval, og hvor der er statsgaranti på den yderste del (f.eks. én samlet ejendomskreditaftale i belåningsintervallet mellem 0 pct. og 80 pct.). Der er ikke i bestemmelsen krav om, at restløbetiden skal fastholdes ved konvertering, og forbrugeren vil derfor have mulighed for at konvertere en ejendomskreditaftale med statsgaranti til et nyt lån med ændret løbetid, så længe konverteringen sker inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale.

Kravet om, at konverteringen skal ske inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale, har sammenhæng med lovforslagets § 7, stk. 5, som fastslår, at statsgarantien, hvis der er etableret flere ejendomskreditaftaler med statsgaranti for samme boligejendom, skal beregnes for hvert enkelt lån for sig.

Som beskrevet i bemærkningerne til § 7, stk. 5, muliggør ordningen med statsgaranti på belåning i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. af en boligejendoms kontantværdi forskellige lånetyper med forskellig løbetid, f.eks. et 10-årigt boliglån i intervallet mellem 80 pct. og 90 pct. og et 20-årigt realkreditlån i intervallet mellem 60 pct. og 80 pct. For at kunne opgøre værdien af den garanterede del af lånet er det nødvendigt, at garantien beregnes for hvert enkelt lån for sig. For tilsvarende at kunne beregne størrelsen af det garantibeløb, som på konverteringstidspunktet kan overføres til et nyt lån, er det i en

konverteringssituation nødvendigt, at konverteringen sker inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale.

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 4, 2. pkt., at det nye lån udmåles med et kontantprovenu maksimalt svarende til indfrielsesbeløbet og omkostningerne i forbindelse med indfrielse og ydelse af lån.

Bestemmelsen indebærer, at det nye lån efter konvertering kan være større end indfrielsesbeløbet på grund af sædvanlige låneomkostninger, differencerenter m.v., men samtidig må lånekonverteringen ikke resultere i et provenu for forbrugeren. Den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen kan ikke forhøjes ved konvertering, jf. det foreslåede 3. pkt., hvorfor eventuelle omkostninger forbundet med konverteringen ikke vil være statsgaranteret.

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 4, 3. pkt., at det statsgaranterede beløb på det nye lån modsvarer restgælden på den oprindelige, statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Denne bestemmelse har ligesom det foreslåede 1. pkt. sammenhæng med lovforslagets § 7, stk. 5, og muligheden for at have forskellige statsgaranterede lån med forskellig løbetid i intervallet mellem 60 pct. og 90 pct. Det forhold, at det statsgaranterede beløb i konverteringssituationen skal modsvare restgælden på den oprindelige, statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, betyder, at den til enhver tid værende værdi af den statsgaranterede del ikke kan forhøjes ved en konvertering. Hvis værdien af den statsgaranterede del 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 inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale (eksempelvis intervallet mellem 60 pct. og 80 pct. eller intervallet mellem 0 pct. og 80 pct.).

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.

Det følger af det foreslåede § 14, stk. 5, at hvis forbrugeren indgår nye ejendomskreditaftaler med prioritet forud for de statsgaranterede ejendomskreditaftaler eller omlægger eksisterende foranstående ejendomskreditaftaler, hvorved de statsgaranterede ejendomskreditaftalers prioritetsstilling forringes, så må det ikke føre til, at de statsgaranterede ejendomskreditaftaler rykkes på en måde, så de ligger ud over 90 pct. af ejendommens kontantværdi på det pågældende tidspunkt.

Lovforslagets § 14, stk. 5, adresserer dermed foranstående, ikke-statsgaranterede ejendomskreditaftaler i belåningsintervallet mellem 0 pct. og 60 pct.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at forbrugere fortsat kan indgå nye eller omlægge eksisterende foranstående ejendomskreditaftaler, så længe at der ikke sker en forrykkelse af de statsgaranterede aftaler, som indebærer, at aftalen ikke længere er inden for 90 pct. af ejendommens kontantværdi på det pågældende tidspunkt.

Det er ejendomskreditgiver, der over for Finansiell Stabilitet skal kunne fremlægge en ejendomsvurdering i overensstemmelse med § 7, som viser, at statsgaranti-grænsen på 90 pct. er overholdt.

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 6, 1. pkt., at ved skifte af ejendomskreditgiver, kan en eksisterende statsgaranti følge med forbrugeren under forudsætning af, at den overtagende ejendomskreditgiver er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, og har indgået, eller senest på overtagelsestidspunktet indgår, en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet, jf. § 11.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at statsgarantiordningen ikke bliver en barriere for forbrugere, som i de statsgaranterede låns løbetid ønsker at skifte ejendomskreditgiver. Statsgarantien kan derfor opretholdes ved skifte af ejendomskreditgiver under forudsætning af, at den overtagende ejendomskreditgiver er omfattet af personkredsen i lovforslagets § 3, stk. 1, og har indgået, eller senest på overtagelsestidspunktet indgår, en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet.

Det fremgår derudover af det foreslåede § 14, stk. 6, 2. pkt., at den nye ejendomskreditgiver, ved aftaleindgåelsen med forbrugeren, omfattes af reglerne i dette lovforslag.

Det betyder, at den nye ejendomskreditgiver skal leve op til samme regelsæt for igangværende statsgarantiforpligtelser som den oprindelige ejendomskreditgiver, og herunder blandt andet overholde de foreslåede bestemmelser om ejendomskreditgiverens oplysningspligter m.v.

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 7, at hvis ejendomskreditgiveren overdrager ejendomskreditaftalen til en anden ejendomskreditgiver, som er omfattet af § 3, stk. 1, skal der forinden være indgået en vilkårsaftale mellem Finansiell Stabilitet og denne anden ejendomskreditgiver, jf. § 11.

Bestemmelsen fastslår, at en ejendomskreditaftale – under respekt af, hvad der i øvrigt måtte være aftalt med forbrugeren – frit kan overdrages til andre ejendomskreditgivere omfattet af personkredsen i § 3, stk. 1, idet det dog er nødvendigt af hensyn til statsgarantiordningens administration samt beregning og indbetaling af garantiprovision m.v., at der forinden er indgået en vilkårsaftale mellem Finansiell Stabilitet og den nye ejendomskreditgiver.

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 8, 1. pkt., at hvis ejendomskreditgiveren overdrager ejendomskreditaftalen til en tredjemand, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, bortfalder statsgarantien.

En ejendomskreditaftale med statsgaranti kan således kun opretholdes af de ejendomskreditgivere, som er nævnt i lovforslagets § 3, stk. 1, og som alle er underlagt tilsyn af Finanstilsynet.

Lovforslagets § 14, stk. 8, 1. pkt., regulerer alene, hvorledes der skal forholdes med den bagvedliggende statsgaranti, og er derfor ikke til hinder for, at ejendomskreditaftaler overdrages efter de almindelige regler. Den bagvedliggende statsgaranti kan dog kun opretholdes – og i tilfælde af misligholdelse udbetales – til ejendomskreditgivere omfattet af personkredsen i lovforslagets § 3, stk. 1.

I forlængelse af hvad der fremgår af 1. pkt., fastslår lovforslagets § 14, stk. 8, 2. pkt., at statsgarantien bortfalder, hvis ejendomskreditgiverens krav på betaling under garantien borttransporteres, pantsættes eller på anden måde overdrages til en tredjemand, der ikke er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1.

Bestemmelsen har til formål at forebygge omgørelser og misbrug, idet det indkapsles, at statens betalinger i henhold til statsgarantien ikke kan udbetales til andre end de ejendomskreditgivere, som er omfattet af ordningen.

I medfør af det foreslåede § 14, stk. 9, kan erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-8.

Med bestemmelsen kan der blandt andet fastsættes nærmere regler om meddelelser til Finansiell Stabilitet, når en ny forbruger bliver debitor på en ejendomskreditaftale eller en eksisterende forbruger udtræder. Der kan også fastsættes nærmere regler om de oplysninger, der skal tilgå Finansiell Stabilitet, når en ejendomskreditaftale konverteres til en ny ejendomskreditaftale med statsgaranti, eller når forbrugeren omlægger eksisterende foranstående ejendomskreditaftaler.

Til § 15

Det følger af det foreslåede § 15, stk. 1, at ejendomskreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, hvert kvartal skal sende en oversigt over de statslige garantiforpligtelser på ejendomskreditaftalerne pr. ultimo kvartalet til Finansiell Stabilitet.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er at sikre, at Finansiell Stabilitet har mulighed for løbende at administrere og overvåge status på ejendomskreditaftalerne med statsgaranti efter ordningen, herunder statens risiko.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejendomskreditgivere kvartalsvist skal fremsende oversigter med oplysninger om, hvilke lån ejendomskreditgiver har udstedt efter ordningen i denne lov.

Det følger af det foreslåede § 15, stk. 2, at vilkårsaftalen, jf. § 11, fastlægger hvilke oplysninger, ejendomskreditgivere skal sende i medfør af stk. 1.

Med den foreslåede bestemmelse fastsættes, at nærmere oplysninger om, hvilke oplysninger og oversigter, som Finansiell Stabilitet løbende skal modtage for at administrere ordningen bedst muligt, vil fremgå af vilkårsaftalen mellem ejendomskreditgiver og staten ved Finansiell Stabilitet. Omfanget af oplysninger skal begrænses til det nødvendige for at kunne administrere loven korrekt.

Til § 16

Det følger af det foreslåede § 16, stk. 1, 1. pkt., at ejendomskreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, årligt senest den 1. maj skal indsende en ledelseserklæring vedrørende det foregående år.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejendomskreditgivere, som har udstedt lån med statsgaranti efter denne lov, skal sikre sig, at der udarbejdes en sådan ledelseserklæring, som fremsendes til Finansiell Stabilitet.

Ved det foregående år menes det kalenderår, der ligger forud for indberetningsfristen.

Det følger af det foreslåede § 16, stk. 1, 2. pkt., at ledelsen skal erklære sig om oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovision, jf. § 12.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at væsentlige faktorer som hovedstol og risici på ejendomskreditaftaler med statsgaranti samt provisionsberegninger har ledelsesmæssigt fokus, med henblik på at sikre korrekte oplysninger til Finansiell Stabilitet.

Det følger af det foreslåede § 16, stk. 1, 3. pkt., at ledelsen desuden skal erklære sig om de foretagne ejendomsværdiansættelser og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at de oplysninger og vurderinger, som ligger til grund for Finansiell Stabilitets udstedelse af garantier på vegne af staten, i første omgang underlægges en kontrol af ejendomskreditgiver selv.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ledelsen skal erklære sig om, at ejendomskreditgiveren har udført kreditværdighedsvurderinger og værdiansættelse af ejendomme i overensstemmelse med gældende lovgivning forud for udstedelse af ejendomskreditaftaler med statsgaranti.

Det følger af det foreslåede § 16, stk. 2, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om erklæringen, jf. stk. 1, herunder om indholdet og grundlaget for erklæringen til Finansiell Stabilitet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at erhvervsministeren kan fastsætte de nærmere regler om, hvad ledelseserklæringen skal indeholde, hvad ledelsen skal erklære sig om, og på hvilket grundlag erklæringen skal afgives.

Til § 17

Det følger af den foreslåede § 17, at ejendomskreditgiveren efter anmodning fra Finansiell Stabilitet skal indsende oplysninger om ejendomskreditaftaler og forbrugere, som er omfattet af statsgarantiordningen. Finansiell Stabilitet kan blandt andet anmode ejendomskreditgiveren om materialet, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendomsvurderingen.

Med bestemmelsen sikres det, at ejendomskreditgivere har hjemmel i denne lov til at videregive oplysninger om låntagerne til Finansiell Stabilitet.

Finansiell Stabilitet skal ved sin anmodning iagttage almindelige forvaltningsretlige principper, herunder proportionalitetsprincippet. Det indebærer, at Finansiell Stabilitet skal afveje Finansiell Stabilitets behov for at modtage oplysningerne for at kunne administrere ordningen i medfør af loven over for ejendoms-

kreditgiverens omkostninger forbundet med at fremskaffe og indsende oplysningerne til Finansiell Stabilitet.

En anmodning om indsendelse af oplysninger kan eksempelvis være relevant, når en låntager misligholder lånet, eller hvis Finansiell Stabilitet har grund til at tro, at vilkårene for at udstede en statsgaranti til en ejendomskreditaftale ikke var opfyldt på udstedelsestidspunktet.

Med den foreslåede § 17, stk. 2, 1. pkt., skal ejendomskreditgiveren efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende en erklæring fra selskabets generalforsamlingsvalgte revisor.

Det følger af det foreslåede § 17, stk. 2, 2. pkt., at Finansiell Stabilitet fremsætter anmodning om revisorerklæring i medfør af 1. pkt., når Finansiell Stabilitet under hensyntagen til ejendomskreditgivers udgifter hertil vurderer det nødvendigt, at få den generalforsamlingsvalgte revisors vurdering af de i medfør af § 17, stk. 1, indsendte oplysninger eller af de forhold, som ledelseserklæringen i medfør af § 16 vedrører.

Dette indebærer, at Finansiell Stabilitet alene kan fremsætte en anmodning om revisorerklæring, hvis der i det konkrete tilfælde er særlige omstændigheder, der gør en revisorerklæring nødvendig. Dette kan for eksempel være tilfældet, hvis der er mistanke om, at ejendomskreditgiveren har afgivet urigtige eller vildledende oplysninger, eller mistanke om, at ejendomskreditgiveren ikke har foretaget en forsvarlig kreditværdighedsvurdering eller ejendomsvurdering. I vurderingen af, om det kan anses for nødvendigt at indhente en revisorerklæring, skal proportionalitetsprincippet inddrages. Der skal herunder tages hensyn til de omkostninger, som indhentelse af revisorerklæringen vil påføre ejendomskreditgiver. Der skal desuden tages hensyn til, at revisor skal have kvalifikationer til at erklære sig om de forhold, der anmodes om.

Finansiell Stabilitet skal i medfør af det foreslåede § 17, stk. 2, 3. pkt., i sin anmodning fastlægge hvilken slags erklæring, revisor skal afgive, hvad revisor skal erklære sig om, samt på hvilket grundlag revisor skal erklære sig.

Finansiell Stabilitet skal dermed i anmodningen fastlægge hvilke handlinger, der forventes at skulle foretages som grundlag for revisorerklæringen. Det kan for eksempel være i hvilket omfang erklæringen kan baseres på stikprøver eller gennemgang af ejendomskreditgivers forretningsgange m.v., som ligger til grund for den pågældende handling eller vurdering, eller om erklæringen skal baseres på gennemgang af enkeltstående engagementer. Finansiell Stabilitet skal i anmodningen desuden fastlægge, hvilken grad af sikkerhed erklæringen skal afgives med.

Til § 18

Det følger af den foreslåede § 18, at ordningen i medfør af denne lov administreres af Finansiell Stabilitet på vegne af den danske stat.

Med den foreslåede bestemmelse vil det være Finansiell Stabilitet, der administrerer ordningen, herunder behandling af ansøgninger, udstedelse af statsgarantier samt overvågning og rapportering om anvendelse af ordningen. At Finansiell Stabilitet administrerer ordningen på vegne af staten, betyder også, at Finansiell Stabilitet sikrer rettidig udbetaling til ejendomskreditgivere under garantien.

Finansiell Stabilitets etablering, formål m.v. er reguleret i lov om restrukturering og afvikling af visse finansielle virksomheder, jf. lovens kapitel 12. Det følger af lovens § 61, stk. 3, at forvaltningsloven, lov om offentlighed i forvaltningen (offentlighedsloven) og arkivloven ikke finder anvendelse for Finansiell Stabilitet. De beføjelser, som Finansiell Stabilitet tildeles med det foreliggende lovforslag, ændrer ikke ved den nuværende ordning, hvorefter Finansiell Stabilitet ikke er omfattet af de nævnte love.

Finansiell Stabilitet skal i sin administration af ordningen dog i relevant omfang overholde almindelige forvaltningsretlige principper om f.eks. proportionalitet, ligebehandling, inhabilitet og forbuddet mod at sætte skøn under regel, ligesom Finansiell Stabilitet skal kunne begrunde sine beslutninger.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at kapitel 9 i lov om finansiel virksomhed om videregivelse af fortrolige oplysninger finder anvendelse på bestyrelsesmedlemmer, direktører, revisorer og øvrige ansatte i Finansiell Stabilitet.

Til § 19

Det foreslås i § 19, stk. 1, at omkostninger til ordningen, herunder udbetalinger under de udstedte garantier, i første omgang afholdes af de modtagne garantiprovisioner. Omkostninger herudover afholdes af staten.

For ejendomskreditgiveren vil statsgarantien dermed udgøre en eksponering mod en medlemsstats centralregering, jf. art. 114, stk. 4, i kapitalkravsforordningen.

Et eventuelt overskud fra ordningen efter betaling af omkostninger til ordningen og udbetalinger under de udstedte garantier, tilfalder staten.

Af det foreslåede § 19, stk. 2, fremgår, at Finansiell Stabilitets egenkapital ikke hæfter for aktiviteterne i medfør af denne lov.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at det ikke vil være Finansiell Stabilitet, som hæfter for eventuelle tab på garantier udstedt i medfør af loven, men derimod staten, som hæfter endeligt for aktiviteter i medfør af loven.

Af det foreslåede § 19, stk. 3, fremgår, at Finansiell Stabilitet kan yde kredit til staten til brug for ordningen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at Finansiell Stabilitet kan lægge ud, f.eks. hvis administrationen af ordningen overstiger garantiprovisionerne eller ved udbetalinger under de enkelte garantier, så der ikke skal anmodes om udbetaling fra staten hver gang.

Til § 20

Det foreslås i § 20, at Finansiell Stabilitet i sit regnskab skal medtage oplysninger om status på anvendelse af ordningen og udgifterne hertil.

Af Finansiell Stabilitets regnskab vil oplysninger om anvendelse af ordningen, herunder oplysninger om modtagne garantiprovisioner og udbetalinger under garantierne, fremgå. Ordningen vil ikke have en resultatmæssig påvirkning af Finansiell Stabilitets regnskab, da ordningen etableres på statens regning og risiko. Overskydende garantiprovision vil således blive modsvaret af en forpligtelse over for staten, og udbetalinger under garantien modsvares af et krav på staten.

Til § 21

Finanstilsynet er efter lov om finansiel virksomhed samt lov om ejendomskreditselskaber udpeget som tilsynsmyndighed i Danmark for de selskaber, som er omfattet af lovforslagets § 3. Visse af ejendomskreditgiverenes forpligtelser efter nærværende lovforslag er også reguleret i anden lovgivning. Det gælder blandt andet for kreditværdighedsvurderinger og ejendomsvurderinger.

Det foreslås derfor i § 21, at Finansiell Stabilitet skal give meddelelse til Finanstilsynet, såfremt en ejendomskreditgiver afgiver urigtige eller vildledende oplysninger eller undlader at overholde sine forpligtelser efter denne lov.

Med orienteringen sikres det, at Finanstilsynet bliver opmærksom på ejendomskreditgiverens urigtige eller vildledende oplysninger, eller ejendomskreditgiverens manglende overholdelse af sine forpligtelser efter denne lov. Finanstilsynet vil derefter have mulighed for at tage stilling til, om der er forhold, der kan give anledning til tilsynsmæssige reaktioner som en del Finanstilsynets almindelige tilsyn med overholdelsen af de love, som Finanstilsynet fører tilsyn med.

Hvorvidt Finanstilsynet vælger at iværksætte tilsynsreaktioner efter anden lovgivning, vil ikke påvirke

Finansiell Stabilitets mulighed for at gøre sanktioner efter den foreslåede § 22 gældende. På tilsvarende vis er den foreslåede bestemmelse ikke til hinder for, at Finansiell Stabilitet kan politianmelde ejendoms-kreditgivere, hvis der er grundlag herfor.

Til § 22

Det følger af den foreslåede § 22, *stk. 1*, at hvis en ejendoms-kreditgiver afgiver urigtige eller vildledende oplysninger, eller en ejendoms-kreditgiver undlader at overholde sine forpligtelser efter denne lov, så kan Finansiell Stabilitet udelukke ejendoms-kreditgiveren fra fremadrettet at kunne yde lån med statsgaranti i medfør af denne lov.

Bestemmelsen skal sikre, at det er muligt at udelukke en ejendoms-kreditgiver fra at yde ejendoms-kredit-aftaler med statsgaranti, hvis denne afgiver urigtige oplysninger eller ikke overholder sine forpligtelser efter loven, f.eks. i forbindelse med ydelse af ejendoms-kreditaftaler eller i den løbende rapportering.

Som et eksempel på manglende overholdelse af ejendoms-kreditgiverens forpligtelser efter denne lov, kan også nævnes den i § 22, *stk. 2, 2. pkt.*, beskrevne situation, hvor ejendoms-kreditgiveren får kendskab til, at forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom eller får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, jf. § 7, *stk. 4*, men undlader at reagere på dette.

Finansiell Stabilitets beslutning om udelukkelse skal være proportional med den eller de handlinger eller undladelser fra ejendoms-kreditgiverens side, som begrundes udelukkelsen.

I medfør af den foreslåede § 22, *stk. 2, 1. pkt.* bortfalder statsgarantien og ejendoms-kreditgiver kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien, hvis Finansiell Stabilitet får kendskab til, at vilkårene for at stille statsgaranti for en konkret ejendoms-kreditaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen.

Dette kan for eksempel være tilfældet, hvis kreditværdighedsvurderingen eller ejendoms-vurderingen lider af væsentlige mangler, eller hvis ejendommen ikke er omfattet af ordningen, for eksempel på grund af ejendommens erhvervsmæssige anvendelse m.v. For så vidt angår boligejendomme, som senere tages i brug til andre formål, herunder fleksboligformål, henvises til bemærkningerne til § 7, *stk. 4*.

Den foreslåede § 22, *stk. 2, 2. pkt.* bestemmer, at såfremt en ejendoms-kreditgiver er i restance med den garantiprovision, som skal betales i medfør af § 12, *stk. 3*, eller hvis ejendoms-kreditgiver undlader at kræve det statsgaranterede lånebeløb indfriet straks i tilfælde omfattet af § 7, *stk. 4*, så bortfalder statsgarantien, og ejendoms-kreditgiveren kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien.

En ejendoms-kreditgiver skal i hele den statsgaranterede ejendoms-kreditaftales løbetid betale en garantiprovision til staten, jf. § 12, *stk. 3*. Konsekvensen af manglende betaling af ejendoms-kreditgiverens garantiprovision er, at statsgarantien ophører, hvilket også følger af almindelige formueretlige regler. Finansiell Stabilitet underretter i sådanne tilfælde ejendoms-kreditgiveren om statsgarantiens ophør, idet det dog ikke er hensigten, at helt undskyldelige fejl eller force majeure begivenheder hos ejendoms-kreditgiveren, f.eks. strejker, større it-mæssige udfordringer eller generelle systemnedbrud, skal føre til statsgarantiens ophør.

Finansiell Stabilitets beslutning om, at ejendoms-kreditgiver ikke kan gøre krav gældende under garantien, og at garantien dermed bortfalder, skal være proportional med den eller de handlinger eller undladelser fra ejendoms-kreditgiverens side, som begrundes beslutningen.

Det følger af den foreslåede § 22, *stk. 3*, at en ejendoms-kreditgiver ikke må ophæve en ejendoms-kreditaftale som følge af bortfald af statsgarantien i medfør af *stk. 2*.

Dette skal beskytte forbrugeren, således at ejendoms-kreditgiveren fejlagtig anvendelse af reglerne eller restance med betalingen af egen garantiprovision ikke kommer forbrugeren til skade.

Til § 23

Det følger af det foreslåede § 23, at der ikke kan gives statsgaranti efter denne lov til ejendomskreditaf-taler, hvor ansøgningen, jf. § 10, er modtaget efter den 1. juli 2025.

Statsgarantiordningen efter denne lov er dermed tidsbegrænset og udløber den 1. juli 2025, hvorefter der ikke længere kan ansøges om nye aftaler om statsgaranti under ordningen. Formålet med den foreslåe-de bestemmelse er, at modellen for en statsgaranti på den yderste del af boliglån i landdistrikterne skal evalueres i samarbejde med myndigheder og interesseorganisationer i den finansielle sektor.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejendomskreditgivere kan søge om at gøre brug af ordnin-gen fra den 1. juli 2022 frem til og med den 1. juli 2025, jf. den foreslåede § 24. Den 1. juli 2025 vil være skæringsdato for ansøgning om nye statsgarantier. Det betyder, at ansøgninger skal være modtaget i Finansiell Stabilitet senest denne dato.

Loven i sin helhed gælder fortsat, idet bestemmelsen alene indebærer, at der ikke kan indgås nye aftaler under ordningen.

De statsgarantier, der er udstedt inden denne dato, løber indtil det statsgaranterede beløb er fuldt afdraget.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.3. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 24

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2022.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at finansieringsaftaler i forbindelse med ejendomshandler indgå-et før ikrafttrædelsestidspunktet, ikke kan indeholde en statslig garanti efter denne lov.

Til § 25

Det foreslås, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.