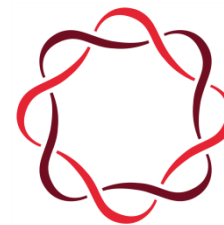


Finansiel Stabilitet
Att.: Sebastian Holck Pedersen
Sankt Annæ Plads 13, 2. tv.
1250 København K

Sendt til sep@fs.dk – c.c. mail@fs.dk



**FINANS
DANMARK**

Bekendtgørelse om statsgaranti på boliglån i landdistrikterne

Mange tak for muligheden for at kommentere på udkast til bekendtgørelse om ordning med statsgaranti på ejendomskreditaftaler i landdistrikter. Nedenfor fremgår vores bemærkninger til udkastet.

Overordnede betragtninger

Danske penge- og realkreditinstitutter låner allerede i dag ud til boliger i hele landet. Vi mener derfor ikke, at der er behov for en statsgarantiordning, men hvis der er et politisk ønske om en sådan model, vil Finans Danmark gerne medvirke til at sikre en anvendelig model.

Den foreslåede model er meget kompleks og dyr at implementere og står på ingen måde i rimeligt forhold til, at ordningen efter vores vurdering ikke forventes at få en større udbredelse. Derfor er der en reel risiko for, at modellen ikke vil være anvendelig for hverken kunder eller penge- og realkreditinstitutter. Modellen bør derfor gøres mere simpel. Det er samtidig vigtigt for os at understrege, at en statsgaranti ikke er en forsikring mod at få et afslag på boliglån.

Som vi forstår modellen, er muligheden for en statsgaranti målrettet boligkøbere med en robust økonomi, der kan leve op til gældende regler for kreditværdighedsvurderingen. Desuden skal ejendommen værdiansættes efter gældende regler, så den kan realkreditbelånes, og der som minimum kan gives belåning op til 60 pct. uden statsgaranti på denne del.

Langt de fleste boligkøbere får det lån, de ønsker, og når der bliver givet et afslag, skyldes det oftest utilstrækkelig økonomi hos låntager. Det er vigtigt at fastholde denne forbrugerbeskyttelse.

Både lovforslag og bekendtgørelse efterlader i øvrigt en lang række uafklarede spørgsmål, når det kommer til konvertering af boliglån med statsgaranti. Dette

Hørings svar

10. maj 2022
Dok: FIDA-1379516692-694496-v1
Kontakt Tina Oreskov

komplikerer institutternes rådgivning til kunderne og rejser mange spørgsmål alt efter den konkrete situation, den måde finansieringen er skruet sammen på, foretagne afdrag, udviklingen i ejendomspriserne m.v. Disse spørgsmål bør afklares, inden ordningen træder i kraft.

Specifikke kommentarer

§ 4

Det fremgår af stk. 2, at ejendomskreditgiver - når lånet er udbetalt til forbrugeren - skal fremsende "den endeligt indgåede ejendomskreditaftale". Vi forstår det således, at der er tale om den til kunden fremsendte låneafregning og ikke det signerede pantebrev.

Det fremgår endvidere af stk. 2, at der skal fremsendes en ny amortiseringsplan ved "ekstraordinære afdragsbetalinger eller andre forhold, som medfører ændringer i garantiprovisionen". Opgørelsen skal ske ultimo kvartalet.

Det er vores vurdering, at der ikke er behov for et sådant krav om hyppig fremsendelse af reviderede amortiseringsplaner, og vi ser gerne dette krav lempet, det vil kunne medvirke til at reducere byrderne ved ordningen. Finans Danmark foreslår på den baggrund, at reviderede amortiseringsplaner alene skal fremsendes på årlig basis, og at der skal være tale om "andre væsentlige forhold".

§ 5

Med henblik på at skabe overensstemmelse med formuleringerne i § 4, skal Finans Danmark foreslå følgende ændringer i § 5, stk. 1 og 2: Ordene "har stillet", "[har] indgået", "[har] indestået" og "har ydet" bør ændres til: "stiller", "indgår", "indestår" og "yder".

§ 7, stk. 1

Det fremgår af stk. 1, sidste linje, at garantien dækker "tab på lån, hvis forbrugeren misligholder forpligtelsen til at indfri det statsgaranterede lånebeløb". Vi er usikre på, om dette er den rigtige formulering, da statsgarantien kan komme til udbetaling, allerede ved låntagers misligholdelse af enkelte betalinger og på baggrund af en foreløbig tabsopgørelse.

Bilag 1

I overskriften står "underliggende ejendomskreditaftale". Det er uklart for os, hvad ordet "underliggende" betyder i denne sammenhæng. Der er tale om en

Hørings svar

10. maj 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-694496-v1



statsgaranti på en del af låneaftalen, og ordet "underliggende" forekommer derfor overflødig og bør udgå.

I lighed med det ovenfor under § 5 anførte, er der også her behov for en justering af teksten, så der er overensstemmelse med § 4. Vi foreslår på den baggrund, at ordene "Lån ydet af Ejendoms kreditgiveren" hhv. "Lån ydet af realkreditinstitut" ændres, da lånene på dette tidspunkt ikke er ydet endnu.

Kommentar til lovforslag L 116 om etablering af statsgaranti på en del af ejendoms kreditaftalerne i landdistrikterne

Det fremgår af § 14, stk. 1, at såfremt erhververen af en boligejendom overtager en eksisterende ejendoms kreditaftale, kan statsgarantien opretholdes, såfremt betingelserne for at opnå statsgaranti stadig er opfyldt. Erhvervsministeren har fremsat ændringsforslag til lovforslaget, jf. ULØ (L 116 – bilag 7), hvorefter garantien kan overtages, uanset hvornår gælds overtagelsen sker. I det fremsatte lovforslag var muligheden for gælds overtagelse begrænset til den treårige periode.

Kravet om, at alle betingelser for statsgarantien stadig skal være opfyldt på tidspunktet for gælds overtagelsen, kan imidlertid indebære, at hvis f.eks. m2-prisen i den mellemliggende periode har bevæget sig op over beløbsgrænsen, så kan garantien ikke følge med.

I en situation, hvor alle betingelser for statsgarantien stadig er opfyldt på tidspunktet for gælds overtagelse (efter udløbet af den treårige periode), og hvor statsgarantien således kan følge med, vil der være afdraget på gælden, og garantien vil være nedskrevet i takt hermed. Under forudsætning af, at prisen på ejendommen er uændret, vil dette indebære, at erhververen alt andet lige skal stille med en større egenfinansiering end hvad der var tilfældet ved den oprindelige ejers erhvervelse af ejendommen.

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

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte: 40 29 55 74

Mail: pj@fida.dk

Høringsvar

10. maj 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-694496-v1

