

Forslag

til

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

Formål

§ 1. Med loven etableres en ordning, som indebærer, at staten kan stille statsgaranti for dele af visse ejendomskreditaftaler.

Definitioner

§ 2. I denne lov forstås ved:

- 1) Boligejendom: En ejerbolig, som på handelstidspunktet er omfattet af § 5, og hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal kan henføres til ejendoms-kategorien ”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, en forbruger kredit sikret ved pant i en boligejendom til brug for erhvervelse af ejendommen.
- 3) Ejendomskreditgiver: En virksomhed, 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 forbrugers kreditværdighed foretaget af ejendomskreditgiver før indgåelse af en ejendomskreditaftale, som er omfattet af denne lov, og i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

Anvendelsesområde

§ 3. Statsgarantiordningen omfatter kun ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere.

§ 4. 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 et pengeinstitut 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 pengeinstituttet.

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

§ 5. Statsgarantiordningen omfatter følgende boligejendomme beliggende i Danmark:

- 1) Boligejendomme med en handelspris på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter.
- 2) Boligejendomme med en handelspris på mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter, 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.

§ 6. 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.

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

Garantistillelse

§ 8. Finansiell Stabilitet meddeler efter ansøgning jf. § 11 tilsagn om statsgaranti for nye ejendomskreditaftaler, som er indgået mellem ejendomskreditgiver omfattet af § 4 og en forbruger. Ejendomskreditaftalen skal opfylde betingelserne i § 6.

Stk. 2. Statsgarantien kan dække belåningen i intervallet mellem 60 og 90 pct. af ejendommens kontantværdi på handelstidspunktet. Kontantværdien opgøres af ejendomskreditgiveren efter reglerne i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Ejendomskreditgiveren sikrer, at kontantværdien fastsættes af en vurde-

ringssagkyndig, 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 den forinden er bortfaldet i medfør af denne lov eller vilkårene for garantien.

Stk. 4. Hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, således som dette er defineret i § 2, nr. 1, forfalder det statsgaranterede lånebeløb til indfrielse straks. Det samme gælder, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til fleksboligformål, jf. § 5, stk. 2.

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

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

Stk. 2. I tilfælde hvor et realkreditlån formidles af et pengeinstitut, og pengeinstituttet i den forbindelse har stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestår for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, kan statsgarantien udstedes som en regaranti på pengeinstituttets garanti, modregning eller indeståelse over for realkreditinstituttet.

Stk. 3. Finansiell Stabilitet udsteder en garantierklæring, der dokumenterer statsgarantien eller regarantien på den konkrete ejendomskreditaftale, når betingelserne i §§ 3-8 er opfyldt.

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. § 14.
- 4) Indhold, der følger af eventuelt nærmere fastsatte regler udstedt i medfør af stk. 5.

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

§ 10. Statsgarantien udgør 90 pct. af det garanterede beløb under ejendomskreditaftalen. Tab bæres pro rata med ejendomskreditgiver, eller i tilfælde omfattet af § 9, stk. 2, med pengeinstituttet (garantimodtager).

Ansøgning om garanti

§ 11. Ansøgning om statsgaranti indsendes til Finansiell Stabilitet af ejendomskreditgiveren. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om ejendomskreditgiveren, ejendomskreditaftalen, den omfattede boligejendom 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, jf. § 8, 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 forpligtigelser i henhold til ejendomskreditaftalen.

Stk. 4. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendomskreditgiver skal afgive i forbindelse med ansøgning om garanti.

Forhåndsgodkendelse af ejendomskreditgiver

§ 12. Ejendomskreditgivere kan indsende ansøgning om forhåndsgodkendelse til Finansiell Stabilitet om at yde ejendomskreditaftaler med statsgaranti.

Stk. 2. Ved forhåndsgodkendelse indgås en vilkårsaftale om ydelse af statsgaranti for dele af visse ejendomskreditaftaler mellem ejendomskreditgiveren og Finansiell Stabilitet.

Stk. 3. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendomskreditgiveren skal afgive i forbindelse med ansøgning om forhåndsgodkendelse samt om vilkårsaftalen i medfør af stk. 2.

Garantiprovision

§ 13. Staten opkræver løbende en samlet garantiprovision. Den samlede garantiprovision består dels af en garantiprovision fra forbrugeren, og dels af en garantiprovision fra ejendomskreditgiveren.

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 60-90 pct.

Stk. 4. Den samlede garantiprovision betales kvartalsvis af ejendomskreditgiveren til Finansiell Stabilitet, der modtager betalingen på vegne af staten. 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 kan fastsætte nærmere regler om garantiprovisionen, herunder om beregning og betalingen af garantiprovisionen.

Betaling under statsgarantien

§ 14. Staten indestår for betaling af 90 pct. af eventuelle opgjorte tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen og foretager betaling under statsgarantien, 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 kan fastsætte nærmere regler om udbetalinger under statsgarantien, betingelserne herfor, fordelingen af omkostninger samt opgørelsen af tab.

UDKAST

Ejerskifte og ændringer af ejendomskreditaftalen

§ 15. Ved ejerskifte skal betingelserne for at opnå statsgaranti efter §§ 3-11 opfyldes, jf. dog stk. 2-3. Hvis erhververen af boligejendommen overtager den eksisterende ejendomskreditaftale, kan statsgarantien opretholdes, medmindre overtagelsen af ejendomskreditaftalen sker efter ordningens ophør, jf. § 24, stk. 1.

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 debitor.

Stk. 4. Konvertering af en ejendomskreditaftale med statsgaranti kan ske til et nyt lån inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale. Det statsgaranterede beløb modsvarer i sådanne situationer restgælden på den oprindelige, statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Stk. 5. Indgår forbrugeren nye ejendomskreditaftaler med prioritet forud for de garanterede 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 ejendoms kreditgiver, kan eksisterende statsgaranterede ejendoms kreditaftaler følge med forbrugeren. Ved overtagelse af ejendoms kreditaftalen omfattes den nye ejendoms kreditgiver af reglerne i denne lov.

Stk. 7. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-6.

Ejendoms kreditgivers oplysningspligter

§ 16. Ejendoms kreditgivere, som har udstedt ejendoms kreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, skal hvert kvartal sende en oversigt over de statslige garantiforpligtigelser på ejendoms kreditaftalerne pr. ultimo kvartalet til Finansiell Stabilitet.

Stk. 2. Vilkårsaftalen fastlægger hvilke oplysninger, ejendoms kreditgivere skal fremsende i medfør af stk. 1.

§ 17. Ejendoms kreditgivere, som har udstedt ejendoms kreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, skal årligt senest den 1. maj indsende en revisorerklæring med høj grad af sikkerhed fra ejendoms kreditgiverens generalforsamlingsvalgte revisor til Finansiell Stabilitet i henhold til gældende internationale revisionsstandarder (ISA) og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning vedrørende det foregående år. Revisor skal erklære sig om de i medfør af § 14 indberettede oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovision. Revisor skal desuden erklære sig om ejendoms vurderinger og kreditværdigheds vurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år.

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

§ 18. Finansiell Stabilitet kan til enhver tid anmode en ejendoms kreditgiver om at fremsende oplysninger om ejendoms kreditaftaler og forbrugere, som er omfattet af statsgarantiordningen. Finansiell Stabilitet kan herunder anmode om materialet, der ligger til grund for kreditværdigheds vurderingen og ejendoms vurderingen.

Administrative bestemmelser

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

§ 20. 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.

§ 21. Finansiell Stabilitet rapporterer i forbindelse med regnskabsaflæggelse om status på anvendelse af ordningen og udgifterne hertil.

§ 22. Hvis en ejendoms kreditgiver afgiver urigtige eller vildledende oplysninger eller undlader at overholde sine forpligtelser efter denne lov, skal Finansiell Stabilitet give meddelelse til Finanstilsynet herom.

§ 23. Hvis en ejendoms kreditgiver afgiver urigtige eller vildledende oplysninger eller undlader at overholde sine forpligtelser efter denne lov, kan Finansiell Stabilitet udelukke ejendoms kreditgiveren fra fremadrettet at kunne yde lån med statsgaranti.

Stk. 2. Hvis Finansiell Stabilitet får kendskab til, at vilkårene for at stille statsgaranti for en konkret ejendoms kreditaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen, bortfalder statsgarantien og ejendoms kreditgiver kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien. Det samme gælder, hvis ejendoms kreditgiveren er i restance med den garantiprovision, som betales i medfør af § 13, stk. 3.

Stk. 3. Bortfald af statsgarantien i de i stk. 2, nævnte tilfælde må ikke føre til, at ejendoms kreditgiveren ophæver ejendoms kreditaftalen.

UDKAST

Udløb

§ 24. Garantior dningen efter denne lov er tidsbegrænset og udløber 1. juli 2025, hvorefter der ikke længere kan indgås nye aftaler under ordningen.

Stk. 2. Den statsgaranterede garantiramme på det enkelte lån løber indtil beløbet er fuldt afdraget.

Ikrafttræden m.v.

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

§ 26. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Postnumre under statsgarantiordningen

Følgende postnumre er omfattet af § 5, 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 (Stokkemarke), 4953 (Vesterborg), 4960 (Holeby), 4970 (Rødby), 4983 (Dannemare), 4990 (Sakskøbing), 5400 (Bogense), 5450 (Otterup), 5463 (Harndrup), 5464 (Brendrup Fyn), 5471 (Søndersø), 5540 (Ullerslev), 5560 (Aarup), 5592 (Ejby), 5620 (Glamsbjerg), 5631 (Ebberup), 5672 (Broby), 5683 (Haarby), 5771 (Stenstrup), 5772 (Kværndrup), 5853 (Ørbæk), 5854 (Gislev), 5856 (Ryslinge), 5871 (Frørup), 5874 (Hesselaager), 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 (Bredebro), 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 (Ørnhøj), 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

UDKAST

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 (Ailingåbro), 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).

UDKAST

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.

UDKAST

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 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 hovedpunkter

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 obligationer udstedt i forbindelse med finansiering af almene boliger. Der findes dog ikke i dag en ordning, hvorefter staten kan stille garanti for dele af forbrugerens 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 erhvervsejendomme, 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 giver 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 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, som er oplistet i bilag 1, er der lagt vægt på to kriterier. Kriterierne er henholdsvis den gennemsnitlige kvadratmeterpris for bolighandler i postnummeret, og om postnummeret er beliggende i en ”kommune længere væk fra en større by”, således som dette begreb er defineret i regeringens Regional- og landsdistriktpolitiske

redegørelse 2021. Kategorien ”kommune længere væk fra en større by” 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.

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 der kan iværksættes en forhåndsgodkendelse af ejendoms-kreditgivere, som ønsker at gøre brug af ordningen. Der vil være tale om en proces, som administreres af Finansiell Stabilitet. Efter ansøgning om forhåndsgodkendelse indgås der en vilkårsaftale om ydelse af statsgaranti for dele af visse ejendoms-kreditaftaler mellem ejendoms-kreditgiveren og Finansiell Stabilitet.

De ejendoms-kreditgivere, der falder ind under lovforslagets anvendelsesområde, er i dag underlagt regler om blandt andet kreditværdigheds-vurdering 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 ejendoms-kreditgiverens generalforsamlingsvalgte revisor årligt skal afgive en erklæring om ejendoms-kreditgiverens indberettede 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 garantiprovision 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 ejendoms-kreditgiveren. Betalingen fra ejendoms-kreditgiveren vil afhænge af den underliggende risiko opgjort ved belåningsomfang i forhold til boligejendommens værdi og vil blive fastsat ud fra en gennemsnitlig garanti-provision for belåning i intervallet 60-90 pct. Lovforslagets forslåede ordning vil desuden medføre, at ejendoms-kreditgiverens betaling for statsgarantien vil afspejle den risiko, som staten fjerner fra ejendoms-kreditgiveren.

Ejendoms kreditgiveren har kontakten til kunden, forestår lånesagsbehandlingen, og foretager de nødvendige vurderinger, herunder kreditværdighedsvurdering og værdiansættelse, som også er nødvendige for statsgarantien. Af den grund er det vurderet relevant at sikre, at ejendoms kreditgiveren bærer en del af risikoen, så sund kreditgivning understøttes, hvorfor det med forslaget lægges op til, at staten dækker 90 pct. af den statsgaranterede del af lånet, mens ejendoms kreditgiveren fortsat bærer de resterende 10 pct. af risikoen.

2.1.4. Lovevaluering

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 interesseorganisationer, 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 præcisere eller ændre reglerne.

Der henvises til lovforslagets § 24 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 12 mio. kr. årligt til ordningen i risikopræmie på finansloven.

Både ejendoms kreditgivere og forbrugere vil skulle betale en garantiprovision 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 videresender eventuelt modtaget overskydende garantiprovision til statskassen. Der er ikke holdpunkter for et egentligt provenuskøn herfor, men rent skønsmæssigt vurderes tilbageløbet af garantiprovision til statskassen at være beskedent.

Lovforslaget vurderes ikke at have implementeringskonsekvenser for det offentlige.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.

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, som er fysiske personer, mulighed for at belåne ejendomme, som ejendoms-kreditgiverne ellers ikke ville yde lån på. Ejendoms-kreditgiverne forventes derfor at ville yde lån, som de ikke ellers ville yde, og de vil derfor kunne øge låneomfanget.

Lovforslaget forventes i nogen grad at have administrative konsekvenser for erhvervs-livet, idet de ejendoms-kreditgivere, som ønsker at anvende ordningen, kan få behov for at udvikle IT-systemer eller andre administrative foranstaltninger for at håndtere garantierne. Erhvervsministeriet har ikke grundlag for at vurdere, hvor store omkostninger dette vil have for ejendoms-kreditgivere omfattet af ordningens anvendelsesområde. 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 § 11, stk. 4, § 12, stk. 3 og § 17, stk. 2. De administrative konsekvenser ved lovforslagets be-myndigelsesbestemmelser vil blive vurderet i forbindelse med udmøntningen af be-stemmelserne 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 ejendoms-kreditgiver.

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 forbrugers 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.

UDKAST

9. Hørte myndigheder og organisationer mv.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den ... til den ... været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

...

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 og implementeringskonsekvenser for det offentlige	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. Den modtagne garantiprovision anvendes i første række til at dække tab forbundet med ordningen,	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 12 mio. årligt til

UDKAST

	idet Finansiell Stabilitet herefter videre-sender eventuelt modtaget oversky-dende garantiprovision til statskassen.	ordningen i risikopræmie på finans-loven.
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Lovforslaget forventes at have posi-tive økonomiske konsekvenser for de ejendomskreditgivere, som gør brug af ordningen. Det skyldes, at statsga-rantien på en del af finansieringen skal give forbrugerne mulighed for at opnå et lån i ejendomme, som ejendomskre-ditgiverne ellers ikke ville yde lån til. Ejendomskreditgiverne forventes der-for at ville yde lån, som de ikke ellers ville yde, og lovforslaget vil derfor kunne øge låneomfanget.	Lovforslaget forventes i nogen grad at have administrative konsekvenser for erhvervslivet, idet de ejendoms-kreditgivere, som ønsker at anvende ordningen, kan få behov for at ud-vikle IT-systemer eller andre admini-strative foranstaltninger for at hånd-tere garantiene. Erhvervsministeriet har ikke grundlag for at vurdere, hvor store omkostninger dette vil have for ejendomskreditgivere omfattet af ordningens anvendelsesområde. 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. Det vurderes, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er rele-vante, da lovforslaget ikke vurderes at påvirke virksomhedernes mulighe-der for at teste, udvikle og anvende digitale teknologier eller forretnings-modeller.
Administrative konsekvenser for borgere	Lovforslagets forventes ikke at have administrative konsekvenser for bor-gere i bred forstand. Lovforslaget for-ventes dog at have en positiv conse-kvens for de borgere, hvor ordningen finder anvendelse, og som derved kan	Ingen

UDKAST

	få mulighed for at opnå belåning til erhvervelse af en boligejendom, hvor de ellers ville have fået afslag fra ejendoms kreditgiver.	
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 ejendoms kreditgiveren, med henblik på at ejendoms kreditgiver efterfølgende kan finansiere forbrugerens erhvervelse af en ejendom.	
Er i strid med de principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Det foreslås, at der etableres en statsgarantiordning, som indebærer, at staten kan stille statsgaranti for dele af visse ejendoms kreditaftaler. Formålet med ordningen er at hjælpe forbrugere, der ikke kan opnå belåning på grund af forhold vedrørende en ejendoms placering eller omsættelighed.

Den foreslåede statsgarantiordning finder kun anvendelse på ejendomme, som ikke allerede ejes af forbrugeren, dvs. at det kun er ny erhvervelser, som er omfattet af ordningen.

Til § 2

Lovforslagets § 2 indeholder forslag til definitioner af en række begreber til brug for forståelsen af lovforslagets bestemmelser.

Det foreslås i § 2, nr. 1, at der ved boligejendom forstås en ejerbolig, som på handels-tidspunktet er omfattet af § 5, og hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal 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 en boligs værdi, når der er tale om en bolig i ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”.

Definitionen af en boligejendom i den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 2, nr. 1, har til hensigt at omfatte de samme ejendomme, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, og som kan belånes med op til 80 pct. af en boligs 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 § 8, 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 tofamilieshuse, som ejes af én ejer/familie, også er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, når mindst én af lejlig-

hederne 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 lejelovgivningens kan opsige lejeren med henblik på selv at benytte det lejede.

Den samme afgrænsning skal anvendes på boligejendomme omfattet af definitionen i lovforslagets § 1, nr. 1, jf. herved også bemærkningerne til § 8, stk. 4, 1. pkt.

UDKAST
Definitionen i lovforslagets § 2, 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 § 4.

Det følger modsætningsvis af den foreslåede § 2, nr. 1, at fritidshuse, hvorved forstås beboelsesejendomme, 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. For så vidt angår fleksboliger henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 5, stk. 2.

Det følger også modsætningsvis af den foreslåede § 2, 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 foreslås i § 2, *nr. 2*, at en ejendomskreditaftale skal defineres som en aftale, hvor med en ejendomskreditgiver yder, eller giver tilsagn om at yde, en forbruger 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 § 2, *nr. 1*, og at kreditten ydes til forbrugeren med henblik på erhvervelse af ejendommen.

I den foreslåede bestemmelse fremgår desuden forudsætningen om, at den foreslåede statsgarantiordning alene finder anvendelse ved nyerhvervelser 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 fremgår af boligkreditdirektivets artikel 4, og er gennemført i dansk ret i § 2, *nr. 1*, i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit.

Det foreslås i § 2, *nr. 3*, at en ejendomskreditgiver defineres som en virksomhed, der som led i udøvelsen af sin erhvervmæssige virksomhed yder ejendomskreditaftaler til forbrugere. 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 fremgår af boligkreditdirektivets artikel 4, og er gennemført i dansk ret i § 2, *nr. 7*, i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit.

Det foreslås i § 2, *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 erhvervmæssige virksomhed. Den foreslåede definition medfører, at juridiske personer ikke vil være omfattet af lovens forbrugerbegreb.

Det foreslås i § 2, *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 regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel 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 i §§ 19 og 20 indeholder regler om kreditværdighedsvurderingen. Reglerne i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er gældende for samtlige virksomheder omfattet af lovforslagets § 4.

En ejendomskreditgiver omfattet af lovforslagets § 4, skal således, jf. § 19 i bekendtgørelse nr. 752 af 23. april 2021 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 bekendtgørelse nr. 752 af 23. april 2021 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 ejendomskreditten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke basere sig alene på værdien af en fast ejendom.

Til § 3

Det foreslås i § 3, at statsgarantiordningen kun kan benyttes til at stille garanti for ejendomskreditaftaler indgået med forbrugere.

Afgrænsningen indebærer, at der ikke kan stilles statsgaranti under ordningen for andre kreditaftaler end de ejendomskreditaftaler, som er defineret i lovforslagets § 2, nr. 2.

Det er ligeledes en forudsætning, at ejendomskreditmodtageren er en forbruger, og således en fysisk person, der ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed, jf. definitionen i lovforslagets § 2, nr. 4.

For afgrænsning af boligejendomme henvises til definitionen i den foreslåede § 2, nr. 1.

Til § 4

Den foreslåede § 4 fastsætter den gruppe af virksomheder, som statsgarantien kan stilles overfor.

Det foreslås i § 4, 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 § 4, 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 § 4, 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.

Generelt til lovforslagets § 4, 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 § 4, stk. 1.

Det foreslås i § 4, stk. 2, at i situationer hvor ejendomskreditaftalen er ydet af et realkreditinstitut, og et pengeinstitut 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 pengeinstituttet.

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 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 foreslås i § 4, stk. 3, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgarantiordningens anvendelse på tilfælde omfattet af stk. 2. 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 part end ejendomskreditgiveren, der indsender ansøgningen, og at betaling under statsgarantien skal ske til en anden end ejendomskreditgiveren.

Til § 5

Den foreslåede § 5 fastsætter, hvilke boligejendomme, der er omfattet af statsgarantiordningen.

Det foreslås i § 5, 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 § 5, stk. 1, nr. 2, at statsgarantiordningen skal omfatte boligejendomme beliggende i Danmark med en handelspris på mellem 8.000 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, og at den foreslåede statsgarantiordning derudover omfatter boligejendomme i visse dele af Danmark med en handelspris på mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter. Ved handelspris forstås den pris, som boligen faktisk er handlet til, og som fremgår af skødet.

Ved afgrænsningen af de i alt 227 postnumre omfattet af bilag 1, er der lagt vægt på to kriterier. Kriterierne er henholdsvis den gennemsnitlige kvadratmeterpris 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 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 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 på grund af for få handler i postnummeret. Et udtræk fra Finans Danmarks boligmarkedsstatistik over kvadratmeterpriser 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 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.

Det foreslås i § 5, 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 kun 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 betrykket i, at der for så vidt angår den nye køber (forbrugeren) er tale om en "ejerbolig til helårsbrug" i overensstemmelse med definitionen i lovforslagets § 2, nr. 1, og 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 § 8, stk. 4, anvendelse, hvilket betyder, at statsgarantien bortfalder.

Til § 6

Den foreslåede § 6 fastsætter hvilke lån, der er omfattet af statsgarantiordningen.

Det foreslås i § 6, 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 § 6, 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 § 2, nr. 2, hvorefter der skal være tale om ejendomskreditaftale til brug for erhvervelse af ejendommen.

Til § 7

Det foreslås i § 7, 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 § 8

Denne bestemmelse fastsætter sammen med lovforslagets §§ 9 og 10, de nærmere krav og vilkår for garantistillelsen.

Det foreslås i § 8, stk. 1, at Finansiell Stabilitet efter ansøgning jf. § 11 skal meddele tilsagn om statsgaranti for nye ejendomskreditaftaler, som er indgået mellem en ejendomskreditgiver omfattet af § 4, og en forbruger, hvis ejendomskreditaftalen opfylder betingelserne i lovforslagets § 6. Det følger heraf, at Finansiell Stabilitet behandler ansøgninger om garantistillelse, når lovforslagets betingelser er opfyldt.

Ejendomskreditaftalen skal, jf. definitionen i det foreslåede § 2, nr. 2, være indgået med henblik på erhvervelse af en boligejendom omfattet af lovforslagets § 5. Statsgarantiordningen omfatter således ikke nye ejendomskreditaftaler til en ejendom, som forbrugeren allerede ejer.

Det foreslås i § 8, stk. 2, 1. pkt., at statsgarantien kan dække belåningen i intervallet mellem 60 og 90 pct. af ejendommens kontantværdi på handelstidspunktet.

For så vidt angår opgørelsen af ejendommens kontantværdi på handelstidspunktet foreslås det videre i § 8, *stk. 2, 2. pkt.*, at kontantværdien skal opgøres af ejendomskreditgiveren efter reglerne i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

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 § 4. Dermed vil den samme værdiansættelsesmetode skulle anvendes af alle ejendomskreditgiverne, som er omfattet af lovforslaget.

Ejendomskreditgivere omfattet af lovforslagets § 4 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 foreslås i § 8, *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 § 8, *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 § 8, 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 § 4.

Det foreslås i § 8, stk. 3, at statsgarantien løber, indtil den garanterede del af ejendomskreditaftalen er fuldt ud afdraget, medmindre den forinden er bortfaldet i medfør af denne lov eller vilkårene for garantien.

Det første led af bestemmelsen indebærer, at værdien af den garanterede del af lånet løbende skal kunne opgøres. Statsgarantien kan i visse tilfælde være bortfaldet i medfør af den foreslåede lov, for eksempel hvis vilkårene for at stille statsgaranti for en konkret ejendomskreditaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen, jf. det foreslåede § 23, stk. 2.

Det foreslås i § 8, 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 § 2, 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 § 2, nr. 1, udgør en boligejendom ”en ejerbolig, som på handelstidspunktet er omfattet af § 5, og hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal kan henføres til ejendoms-kategorien ”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 § 2, nr. 1, og det her anførte om Finanstilsynets bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori (ejendoms-kategoribekendtgørelsen). Det følger af § 2, stk. 3, i ejendoms-kategoribekendtgørelsen, at en af eieren 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 lejelovgivningen kan opsige lejeren med henblik på selv at benytte det lejede.

Den afgrænsning, som anvendes i ejendoms-kategoribekendtgørelsen, skal også anvendes ved vurderingen af, om ejendommen er taget i brug til andre formål end boligejendom, jf. lovforslagets § 8, stk. 4.

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, relaterer sig til forholdet mellem ejendoms-kreditgiveren og forbrugeren, og skal fremgå af den ejendoms-kreditaftale, som indgås mellem ejendoms-kreditgiveren og forbrugeren. Det afhænger af det interne aftaleforhold mellem ejendoms-kreditgiveren 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.

Det foreslås endvidere i § 8, stk. 4, 2. pkt., at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, hvis en af lovforslaget omfattet boligejendom tages i brug til fleksboligformål af forbrugeren, jf. § 5, stk. 2. 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 § 5, stk. 2.

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, hvis en af lovforslaget omfattet boligejendom tages i brug til fleksboligformål, relaterer sig til forholdet mellem ejendoms-kreditgiveren og forbrugeren, og skal derfor fremgå af den ejendoms-kreditaftale, som indgås mellem ejendoms-kreditgiveren og forbrugeren. Det afhænger af det interne aftaleforhold mellem ejendoms-kreditgiveren 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.

Det foreslås i § 8, stk. 5, at statsgarantien, hvis der er etableret flere ejendoms-kreditaftaler med statsgaranti for samme boligejendom, beregnes for hvert enkelt lån for sig. Dette skyldes, at ordningen med statsgaranti på belåning i intervallet mellem 60 og 90 pct. af en boligejendoms kontantværdi muliggør forskellige lånetyper med forskellig

løbetid, f.eks. et 10-årigt boliglån i intervallet mellem 80 og 90 pct. og et realkreditlån med længere løbetid i intervallet mellem 60 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 § 9

Denne bestemmelse fastsætter sammen med lovforslagets §§ 8 og 10 de nærmere krav og vilkår for garantistillelsen.

Det fremgår af det foreslåede § 9, stk. 1, at statsgarantien som hovedregel ydes som en direkte garanti overfor ejendoms kreditgiveren. 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 investerings-selskaber 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.

UDKAST

Som en undtagelse til § 9, stk. 1, fremgår det af det foreslåede § 9, stk. 2, at i de tilfælde, hvor et realkreditlån formidles af et pengeinstitut, og pengeinstituttet har stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendoms kreditaftalen, eller på anden måde har indestået over for realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendoms kreditaftalen, så udstedes statsgarantien som en regaranti på pengeinstituttets garanti, modregning eller indeståelse over for realkreditinstituttet. 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 § 9, stk. 3, at Finansiell Stabilitet udsteder en garantierklæring, der dokumenterer statsgarantien eller regarantien på den konkrete ejendoms kreditaftale, når betingelserne i §§ 3-8 er opfyldt. Bestemmelsen i § 9, stk. 3, har således til formål at sikre ejendoms kreditgiveren en kontrakt vedrørende kreditrisikoafdækningen, som udtrykkeligt dokumenterer den forpligtelse, garantistilleren har påtaget sig. Garantierklæringen er ejendoms kreditgiverens kontrakt og dokumentation, jf. kapitalkravsforordningens artikel 213, stk. 1, litra d, sammenholdt med kapitalkravsforordningens artikel 215, stk. 1, litra b.

Det foreslåede § 9, stk. 4, fastsætter de overordnede krav til garantierklæringen. Garantierklæringen skal således i henhold til § 9, stk. 4, nr. 1, identificere den underliggende ejendomskreditaftale; i henhold til § 9, stk. 4, nr. 2, indeholde oplysning om størrelsen og løbetiden på den underliggende ejendomskreditaftale; i henhold til § 9, stk. 4, nr. 3, indeholde oplysninger om, hvilke betalinger statsgarantien dækker, og hvorledes ejendomskreditgiveren får rettidig betaling, hvis statsgarantien forfalder, jf. lovforslagets § 14; og i henhold til § 9, stk. 4, nr. 4, indeholde bestemmelser, der udmønter eventuelt nærmere fastsatte regler udstedt i medfør af stk. 5. Sidstnævnte betingelse skyldes, at det præcise indhold af garantierklæringen forventes udmøntet i en bekendtgørelse, jf. nedenfor.

Det foreslås i § 9, 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 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.

Til § 10

Denne bestemmelse fastsætter sammen med lovforslagets §§ 8 og 9 de nærmere krav og vilkår for garantistillelsen.

Det foreslås i § 10, 1. pkt., at statsgarantien udgør 90 pct. af det garanterede beløb under ejendomskreditaftalen. En risikodeling på 90/10 betyder, at staten dækker 90 pct. af eventuelle tab på den garanterede del af ejendomskreditaftalen, 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 kun er 90 pct. af det garanterede beløb under ejendomskreditaftalen, som kan opnå anerkendelse som ufinansieret kreditrisikoafdækning i henhold til kapitalkravsforordningen.

Det foreslås endvidere i § 10, 2. pkt., at tab skal bæres pro rata med ejendomskreditgiver, eller, i tilfælde omfattet af lovforslagets § 9, stk. 2, med pengeinstituttet (garanti-modtager). Det betyder, at ejendomskreditgiveren og staten hver især hæfter for en andel af tabet, nemlig henholdsvis 1/10 og 9/10.

Til § 11

Den foreslåede § 11 fastsætter reglerne for ansøgning om statsgaranti efter loven. Reglerne skal anvendes i forbindelse med konkrete ansøgninger efter statsgarantiordningen.

Det foreslås i § 11, stk. 1, at ansøgning om statsgaranti skal indsendes til Finansiell Stabilitet af ejendomskreditgiveren. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om ejendomskreditgiveren, ejendomskreditaftalen, den omfattede boligejendom og forbrugeren. Oplysningerne i ansøgningen skal være tilstrækkelige til, at Finansiell Stabilitet kan vurdere, om den konkrete ansøgning overholder betingelserne i lovens §§ 3-8, idet det i øvrigt forudsættes, at ejendomskreditgiveren er forhåndsgodkendt af Finansiell Stabilitet efter lovforslagets § 12. De nærmere krav til ansøgningens indhold forventes udmøntet i en bekendtgørelse, jf. nedenfor.

Såfremt ejendomskreditgiveren ikke er forhåndsgodkendt, vil ejendomskreditgiverens ansøgning efter § 11 yderligere skulle indeholde de oplysninger, som efter regler udstedt i medfør af § 12, stk. 3, kræves for at opnå en forhåndsgodkendelse.

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

Det foreslås i § 11, 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 § 18, 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

UDKAST

Stabilitet kan blandt andet anmode ejendomskreditgiveren om det materiale, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendomsvurderingen. Ejendomskreditgiveren vil dermed have en retlig forpligtigelse 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 § 11, stk. 2, til at oplyse forbrugeren om, at ejendomskreditgiveren kan videregive oplysninger om forbrugeren til Finansiell Stabilitet.

Det foreslås i § 11, 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, jf. § 8, stk. 4.

Lovforslagets § 8, stk. 4, har til formål at sikre, at der ikke ydes statsgaranterede lån til ejendomme, som anvendes til andet end boligejendom, jf. definitionen i § 2, nr. 1, og at der ikke ydes statsgaranterede lån til helårsboliger, som tages i brug som fleksboliger.

UDKAST

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks i sådanne situationer, er 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 0-60 pct.) som følge af en boligejendoms ændrede anvendelse.

Det foreslås i § 11, 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 § 2, stk. 5 en grundig vurdering af forbrugernes kreditværdighed foretaget af ejendomskreditgiver før indgåelsen af en ejendomskreditaftale. Kreditværdighedsvurderingen skal foretages i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel 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 § 4.

Ejendomskreditgiveren må således kun indgå en ejendomskreditaftale med forbrugeren, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør, at forbrugeren kan overholde sine forpligtigelser efter ejendomskreditaftalen. 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 § 11, stk. 4, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendomskreditgiveren skal afgive i forbindelse med ansøgning om garanti. Dette kan blandt andet omfatte regler om, at ejendomskreditgiver skal indsende oplysninger om den foretagne ejendomsvurdering og kreditværdighedsvurdering, den indgåede ejendomskreditaftale, samt øvrige oplysninger om ejendommen og forbrugeren.

UDKAST
Til § 12

Den foreslåede § 12 fastsætter regler for forhåndsgodkendelse af ejendomskreditgivere under statsgarantiordningen. Forhåndsgodkendelsen af ejendomskreditgivere skal medvirke til at sikre, at ansøgninger om statsgaranti til konkrete ejendomskreditaftaler kan bevilliges hurtigst muligt efter en kort sagsbehandling i Finansiell Stabilitet.

Det foreslås i § 12, stk. 1, at ejendomskreditgivere kan indsende ansøgning om forhåndsgodkendelse til Finansiell Stabilitet om at yde ejendomskreditaftaler med statsgaranti. Hvis ejendomskreditgiveren opfylder ansøgningsbetingelserne, jf. § 11 og regler udstedt i medfør heraf, skal der indgås en vilkårsaftale mellem ejendomskreditgiveren og Finansiell Stabilitet efter det foreslåede § 12, stk. 2.

Forhåndsgodkendte ejendomskreditgivere skal i forbindelse med konkrete ansøgninger om statsgaranti fortsat opfylde ansøgningskriterierne efter § 11. Konkrete ansøgninger om statsgaranti skal i øvrigt overholde betingelserne i lovens §§ 3-8. En forhåndsgodkendelse er dermed ikke ensbetydende med, at ejendomskreditgiveren i den konkrete lånesag automatisk har ret til at udstede ejendomskreditaftalen med statsgaranti.

Det foreslås i § 12, stk. 2, at der ved forhåndsgodkendelse indgås en vilkårsaftale om ydelse af statsgaranti for dele af visse ejendomskreditaftaler mellem den pågældende ejendomskreditgiver og Finansiell Stabilitet på vegne af den danske stat. Vilkaarsaftalen

skal indeholde oplysninger om de låneprodukter, som ejendoms kreditgiveren vil udbyde under statsgarantiordningen. Låneprodukterne skal overholde betingelserne i § 6, stk. 1, og i øvrigt udbydes på sædvanlige og rimelige vilkår.

I medfør af den foreslåede § 16, stk. 2 skal vilkårsaftalen fastlægge hvilke oplysninger, som ejendoms kreditgivere skal fremsende i medfør af § 16, stk. 1. Dermed skal vilkårsaftalen nærmere fastlægge, hvordan ejendoms kreditgivere, som har udstedt ejendoms kreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, skal sende oversigt over de statslige garantiforpligtigelser på ejendoms kreditaftalerne til Finansiell Stabilitet.

Vilkårsaftalen skal endvidere indeholde bestemmelser om garantiprovision samt ejendoms kreditgiverens øvrige oplysningsforpligtelser efter denne lov. Dette skal sikre, at ejendoms kreditgiveren kan overholde rapporteringsforpligtelser til Finansiell Stabilitet efter lovforslagets §§ 17-18.

Det foreslås i § 12, stk. 3, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendoms kreditgiveren skal afgive i forbindelse med ansøgning om forhåndsgodkendelse samt om vilkårsaftalen i medfør af stk. 2.

Til § 13

Den foreslåede § 13 fastsætter reglerne for betaling af garantiprovision efter statsgarantiordningen. 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.

Det foreslås i § 13, stk. 1, at staten løbende skal opkræve en samlet garantiprovision. Den opkrævede garantiprovision udgør betaling for garantistillelsen. Den samlede garantiprovision består dels af en garantiprovision fra forbrugeren, og dels af en garantiprovision fra ejendoms kreditgiveren. Størrelsen på garantiprovisionerne fra henholdsvis forbrugeren og ejendoms kreditgiveren fastsættes i de foreslåede § 13, stk. 2 og 3.

Det foreslås i § 13, stk. 2, 1. pkt., at garantiprovisionen, der skal betales af forbrugeren, skal udgøre en årlig procentsats af restgælden på den statsgaranterede del af ejendoms kreditaftalen. Garantiprovisionen forventes i udgangspunktet årligt at udgøre 1 pct., og den skal beregnes ud fra restgælden på det samlede garanterede beløb under ejendoms kreditaftalen. 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 § 13, stk. 2, 2. pkt., at garantiprovisionen fra forbrugeren skal opkræves af ejendoms kreditgiveren på vegne af staten. Ejendoms kreditgiveren er dermed ansvarlig for, at garantiprovisionen fra forbrugeren videresendes fra ejendoms kreditgiveren til staten som en del af den samlede garantiprovision, der betales i overensstemmelse med den foreslåede § 13, stk. 4. Det vil være Finansiell Stabilitet som administrator af ordningen på vegne af staten, der modtager garantiprovisionen fra ejendoms kreditgiver.

Ved forbrugeren manglende betaling af garantiprovisionen efter § 13, stk. 2, vil det skyldige beløb blive forsøgt inddrevet. I modsætning til hvad der gælder for restancer med ejendoms kreditgiverens garantiprovision, jf. § 23, stk. 2, er det ikke hensigten, at restance fra forbrugeren skal medføre, at statsgarantien pr. automatik bortfalder. I vilkårsaftalen efter lovforslagets § 12, stk. 2, kan Finansiell Stabilitet fastsættes vilkår om, hvordan forbrugeren manglende betaling skal håndteres.

Det foreslås i § 13, stk. 3, 1. pkt., at garantiprovisionen, der skal betales af ejendoms kreditgiver, afhænger af den underliggende risiko opgjort ved belåningsomfang i forhold til boligejendommens værdi. Den foreslåede bestemmelse medfører, at ejendoms kreditgiverens betaling for statsgarantien vil være afhængig af risikoen for staten og ejendoms kreditgiveren. Det lægges således til grund, at ejendoms kreditgiver, 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 blive fastsat som en trappeordning, hvor ejendoms kreditgiveren betaler den højeste garantiprovision for belåning i intervallet 80 til 90 pct. af boligejendommens værdi. For lavere intervaller betales en mindre garantiprovision.

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

Det foreslås i § 13, stk. 3, 2. pkt., at ved belåning af ejendom med statsgaranti fastsættes garantiprovisionen ud fra en gennemsnitlig garantiprovision for belåning i intervallet 60-90 pct. Den gennemsnitlige garantiprovision forventes i udgangspunktet at udgøre i niveauet 1,5 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 fra 80-90 pct., vil garantiprovisionen være højere end det gennemsnitlige niveau og tilsvarende at hvis belåning er i intervallet 60-70 pct. vil garantiprovisionen være lavere end det gennemsnitlige niveau.

Det foreslås i § 13, stk. 4, at den samlede garantiprovision skal betales kvartalsvis af ejendomskreditgiveren til staten. 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 § 13, stk. 5, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om garantiprovision, herunder regler om beregningen og betalingen af garantiprovisionen. Garantiprovisionen fra den enkelte ejendomskreditgiver vil blive fastsat af Finansiell Stabilitet på baggrund af principperne i § 13, stk. 3 og regler udstedt af Erhvervsministeren.

Til § 14

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 1, at staten indestår for betaling af 90 pct. af eventuelle opgjorte tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen og foretager betaling under statsgarantien, når betingelserne herfor er opfyldt.

Det er således staten, ved Finansiell Stabilitet, jf. det foreslåede § 19, der foretager udbetaling til ejendomskreditgiveren under statsgarantien. Tab i forbindelse med udbetaling under garantien bæres af staten.

I medfør af det foreslåede § 14, stk. 2 indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger i opgørelsen af tabet dækket af statsgarantien.

Det fremgår af det foreslåede § 14, 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, vil Finansiell Stabilitet på vegne af staten forsøge at inddrive tabet fra forbrugeren.

UDKAST

Det følger af det foreslåede § 14, 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 ejendomme 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.

Det foreslåede stk. 4 skal sikre, at en sådan nedsættelse samtidig afspejles i det tab, der påføres staten under garantien.

I medfør af det foreslåede § 14, stk. 5 kan erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om udbetalinger under statsgarantien, betingelserne herfor, fordelingen af omkostninger samt opgørelsen af tab.

UDKAST Til § 15

Det følger af det foreslåede § 15, stk. 1, 1. pkt., at ved ejerskifte skal betingelserne for statsgaranti i §§ 3-11 opfyldes, jf. dog stk. 2-3. Lovforslagets §§ 3-11 indeholder en række betingelser og vilkår for anvendelsen af statsgarantiordningen.

Formålet med bestemmelsen er at fastslå, at ved ejerskifte af en boligejendom, som er delvist finansieret med statslig garanti, skal lovforslagets betingelser opfyldes på ny. Dette medfører, at boligejendommens handelspris stadigvæk skal ligge inden for grænserne i § 5. Hensigten hermed er at 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. § 11, stk. 3.

Det foreslås i § 15, stk. 1, 2. pkt., at hvis erhververen af boligejendommen overtager den eksisterende ejendomskreditaftale, kan statsgarantien opretholdes, medmindre overtagelsen af ejendomskreditaftalen sker efter ordningens ophør, jf. § 24, stk. 1. Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at såfremt den nye køber (forbrugeren) ønsker at overtage en eksisterende ejendomskreditaftale med statslig garanti, og ejendomskreditgiveren i øvrigt godkender dette, vil statsgarantien ikke være til hinder for, at forbrugeren overtager forpligtelsen. Det bemærkes hertil, at forbrugeren skal op-

fylde betingelserne for at kunne overtage forpligtelserne, herunder kreditværdighedsvurderes. Det påhviler forbrugerens ejendomskreditgiver at forestå denne kreditværdighedsvurdering.

En overtagelse af en eksisterende ejendomskreditaftale med statslig garanti skal dog ske inden ordningens udløb, jf. den foreslåede bestemmelse i § 24, stk. 1. Der henvises til bemærkningerne hertil.

Bestemmelsen i § 15, stk. 1, 2. pkt. er ikke til hinder for, at ejendomskreditaftalen kan overtages uden statsgaranti. Det vil være et forhold mellem ejendomskreditgiveren og forbrugeren.

Det følger af det foreslåede § 15, stk. 2, at såfremt forbrugerens efterlevende ægtefælle eller samlever erhverver adkomst på den belånte ejendom ved overtagelse til hensid- den i uskiftet bo eller ved arv, og vedkommende samtidig overtager eksisterende ejen- domskreditaftaler, videreføres eventuelle statsgarantier til disse ejendomskreditaftaler.

UDKAST
Det er med den foreslåede bestemmelse hensigten at sikre, at en efterlevende ægtefælle eller samlever kan omfattes af statsgarantiordningen, selvom betingelserne i §§ 3-11 ikke er opfyldt på det tidspunkt, hvor vedkommende erhverver adkomst til den belånte ejendom ved overtagelse til hensid- den i uskiftet bo eller ved arv.

Statsgarantiordningen er efter den foreslåede § 24, stk. 1, tidsbegrænset og udløber den 1. juli 2025. Bestemmelsen i § 15, stk. 2, skal derfor også sikre, at eksisterende stats- garanterede 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 § 15, stk. 1, 2. pkt. hvorefter statsgarantien ikke kan videreføres ved overtagelse af eksisterende ejendomskreditaft- taler med statsgaranti efter ordningens udløb.

Af det foreslåede § 15, stk. 3, følger, at hvis flere forbrugere i fællesskab har optaget lån til erhvervelse af en boligejendom med statsgaranti, medfører en forbrugers udtræ- den af ejendomskreditaftalen ikke, at statsgarantien bortfalder, såfremt ejendomskre- ditaftalen i øvrigt kan opretholdes af debitor.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at såfremt en ejendomskreditaftale er indgået med to eller flere parter 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 ejendoms- kreditgiver, 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 resterende parter, som forbliver debitorer for låneengagementet.

Lovforslagets § 15, stk. 4, adresserer konvertering af ejendomskreditaftaler i det statsgaranterede låneinterval på 60-90 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 0-80 pct.).

Det fremgår af det foreslåede § 15, 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. Det betyder, at forbrugeren har frihed til at konvertere ejendomskreditaftaler med statsgaranti, men dog således, at konverteringen skal ske inden for samme belåningsinterval som den oprindelige ejendomskreditaftale. Denne begrænsning har sammenhæng med lovforslagets § 8, 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 § 8, stk. 5, muliggør ordningen med statsgaranti på belåning i intervallet mellem 60 og 90 pct. af en boligejendoms kontantværdi forskellige lånetyper med forskellig løbetid, f.eks. et 10-årigt boliglån i intervallet mellem 80 og 90 pct. og et 20-årigt realkreditlån i intervallet mellem 60 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 garanti-beløb, 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 § 15, stk. 4, 2. pkt., at det statsgaranterede beløb i konverteringssituationen modsvarer restgælden på den oprindelige, statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen. Denne bestemmelse har ligesom det foreslåede 1. pkt. sammenhæng med lovforslagets § 8, stk. 5, og muligheden for at have forskellige statsgaranterede lån med forskellig løbetid i intervallet mellem 60 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 60-80 pct. eller intervallet 0-80 pct.).

Lovforslagets § 15, stk. 5, adresserer konvertering af foranstående ejendomskreditaftaler i belåningsintervallet 0-60 pct., 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 0-80 pct.).

Det følger af den foreslåede § 15, stk. 5, at hvis forbrugeren indgår nye ejendomskreditaftaler med prioritet forud for de garanterede 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.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at forbrugere fortsat kan omlægge 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 § 8, som viser, at statsgaranti-grænsen på 90 % er overholdt.

Det fremgår af det foreslåede § 15, stk. 6, 1. pkt., at ved skifte af ejendomskreditgiver, kan eksisterende statsgaranterede ejendomskreditaftaler følge med forbrugeren. Bestemmelsen har til formål at sikre, at statsgarantiordningen ikke bliver en barriere for forbrugere, som i de statsgaranterede låns løbetid ønsker at skifte ejendomskreditgiver. Det fremgår derudover af det foreslåede § 15, stk. 6, 2. pkt., at den nye ejendomskreditgiver, ved overtagelse af ejendomskreditaftalen, omfattes af reglerne i dette lovforslag. Det betyder, at den nye ejendomskreditgiver skal leve op til samme regelsæt som den oprindelige ejendomskreditgiver, og herunder blandt andet overholde de foreslåede bestemmelser om oplysningspligt og revisorerklæring, jf. lovforslagets §§ 16-18.

I medfør af det foreslåede § 15, stk. 7, kan erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-6. Med bestemmelsen kan der blandt andet fastsættes nærmere krav til oplysningerne der skal dokumentere, at statens prioritetsstilling ikke forrykkes ud over de 90 pct., og som ejendomskreditgiver skal fremsende

til Finansiell Stabilitet.

Til § 16

Bestemmelsen skal fastlægge pligter for ejendomskreditgiver til at give meddelelser om ejendomskreditaftaler med statslige garantiforpligtelser.

Det følger af det foreslåede § 16, stk. 1, at ejendomskreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, skal sende en oversigt hvert kvartal 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, hvor en del af lånet indeholder statsgaranti efter ordningen i denne lov.

Det følger af det foreslåede § 16, stk. 2, at vilkårsaftalen fastlægger hvilke oplysninger, ejendomskreditgivere skal fremsende 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 § 17

Bestemmelsen skal sammen med den foreslåede § 16 fastlægge pligter for det ejendomskreditgivende institut.

Det følger af det foreslåede § 17, stk. 1, 1. pkt., at ejendomskreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti efter denne lov, årligt senest den 1. maj skal indsende en revisorerklæring med høj grad af sikkerhed fra ejendomskreditgiverens generalforsamlingsvalgte revisor til Finansiell Stabilitet i henhold til gældende internationale revisionsstandarder (ISA) og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning 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 revisorerklæring, som fremsendes til Finansiell Stabilitet.

Det følger af det foreslåede § 17, stk. 1, 2. pkt., at revisor skal erklære sig om de i medfør af § 15 indberettede oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovision.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at væsentlige faktorer som hovedstol og risici på ejendomskreditaftaler med statsgaranti samt provisionsberegninger bliver oplyst korrekt til Finansiell Stabilitet.

Det følger af det foreslåede § 17, stk. 1, 3. pkt., at revisor desuden skal erklære sig om de foretagne ejendomsvurderinger og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år.

UDKAST
Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at Finansiell Stabilitet modtager validerende oplysninger, der danner grundlag for at ejendomskreditgivere kan opretholde forhåndsgodkendelse til at udstede ejendomskreditaftaler med statsgaranti.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at revisorer skal erklære sig om, at ejendomskreditgivere har udført kreditværdighedsvurderinger og ejendomsvurderinger i overensstemmelse med gældende lovgivning forud for udstedelse af ejendomskreditaftaler med statsgaranti.

Det følger af det foreslåede § 17, stk. 2, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om erklæringen i medfør af stk. 1, herunder indholdet og grundlaget for erklæringen til Finansiell Stabilitet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at erhvervsministeren kan fastsætte de nærmere processuelle regler om administrationen af og revisorerne oplysningsforpligtelse til Finansiell Stabilitet i medfør af bestemmelsen.

Til § 18

Det følger af den foreslåede § 18, at Finansiell Stabilitet til enhver tid kan anmode ejendomskreditgiveren om at fremsende 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 må ikke anmode ejendomskreditgiveren om at fremsende oplysninger, medmindre oplysningerne er nødvendige for Finansiell Stabilitets administration af statsgarantiordningen. Dette kan eksempelvis være tilfældet 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 har været opfyldt. Derudover skal Finansiell Stabilitets anmodning være proportional, således at der kun anmodes om oplysninger, som er nødvendige.

Til § 19

Det følger af den foreslåede § 19, 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 forestår 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 Stabilitet er lovreguleret i lov om restrukturering og afvikling af visse finansielle virksomheder, jf. lovens kapitel 12. Det betyder blandt andet, at forvaltningsloven, lov om offentlighed i forvaltningen og arkivloven ikke vil finde anvendelse på Finansiell Stabilitets administration af ordningen efter denne lov. På samme måde som Finansiell Stabilitets afviklingsmæssige opgaver efter lov om restrukturering og afvikling af visse finansielle virksomheder, vil opgaver med administration efter ordningen med statsgaranti være af operationel karakter.

Finansiell Stabilitet skal i sin administration af ordningen overholde almindelige forvaltningsretlige principper i relevant omfang 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 finansiell virksomhed om videregivelse af fortrolige oplysninger finder anvendelse på bestyrelsesmedlemmer, direktører, revisorer og øvrige ansatte i Finansiell Stabilitet.

Til § 20

Det foreslås i § 20, 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. Evt. overskud fra ordningen tilfalder staten.

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

Af det foreslåede § 20, 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 måtte hæfte eventuelle tab på garantier udstedt i medfør af loven, men derimod staten, som hæfter endeligt for aktiviteter i medfør af loven.

Af det foreslåede § 20, 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 § 21

Det foreslås i § 21 at Finansiell Stabilitet i forbindelse med regnskabsaflæggelse rapporterer om status på anvendelse af ordningen og udgifterne hertil.

Rapporteringen på ordningen, herunder oplysninger om modtagne garantiprovisioner og udbetalinger under garantierne vil fremgå af Finansiell Stabilitets regnskab. 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 § 22

Finanstilsynet er efter lov om finansiell virksomhed samt lov om ejendoms kreditselskaber udpeget som tilsynsmyndighed i Danmark for de selskaber, som er omfattet af lovforslagets § 4. Visse af ejendoms kreditgiverenes forpligtelser efter nærværende

lovforslag er også reguleret i anden lovgivning. Det gælder blandt andet for kreditværdighedsvurderinger og ejendomsvurderinger.

Det foreslås derfor i § 22, at Finansiell Stabilitet skal give meddelelse til Finanstilsynet, såfremt en ejendomskreditgiver afgiver urigtige eller vildledende oplysninger eller undlader at overholde sine forpligtigelser efter denne lov. Med orienteringen sikres det, at Finanstilsynet bliver opmærksom på ejendomskreditgiverens urigtige eller vildledende oplysninger, eller ejendomskreditgiverens manglende overholdelse af sine forpligtigelser efter denne lov. Finanstilsynet vil derefter have mulighed for at tage stilling til, om forholdet skal give anledning til tilsynsmæssige reaktioner som en del af Finanstilsynets almindelige tilsyn.

Hvorvidt Finanstilsynet vælger at iværksætte tilsynsreaktioner efter anden lovgivning, vil ikke påvirke Finansiell Stabilitets mulighed for at gøre sanktioner efter den foreslåede § 23 gældende. På tilsvarende vis er den foreslåede bestemmelse ikke til hinder for, at Finansiell Stabilitet kan politianmelde ejendomskreditgivere for overtrædelse af denne lov.

UDKAST

Til § 23

Det følger af det foreslåede § 23, *stk. 1*, at hvis en ejendomskreditgiver afgiver urigtige eller vildledende oplysninger eller undlader at overholde sine forpligtigelser efter denne lov, så kan Finansiell Stabilitet udelukke ejendomskreditgiveren fra fremadrettet at kunne yde lån med statsgaranti.

Bestemmelsen skal sikre, at det er muligt at udelukke en ejendomskreditgiver fra at yde ejendomskreditaftaler med statsgaranti, hvis denne afgiver urigtige oplysninger eller ikke overholder sine forpligtigelser efter loven, f.eks. i forbindelse med ydelse af ejendomskreditaftaler eller i den løbende rapportering.

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

I medfør af det foreslåede § 23, *stk. 2, 1. pkt.* bortfalder statsgarantien og ejendomskreditgiver kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien, hvis Finansiell Stabilitet får kendskab til, at vilkårene for at stille statsgaranti for en konkret ejendomskreditaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen. Dette kan for eksempel være tilfældet, hvis kreditværdighedsvurderingen eller ejendomsvurderingen lider af væsentlige mangler, eller ejendommen ikke er omfattet af ordningen, for eksempel på

grund af ejendommens anvendelse m.v. For så vidt angår boligejendomme, som senere tages i brug til andre formål, herunder fleksboligformål, henvises til bemærkningerne til § 8, stk. 4.

Det foreslåede § 23, stk. 2, 2. pkt. bestemmer, at såfremt en ejendomskreditgiver er i restance med den garantiprovision, som skal betales i medfør af § 13, stk. 3, bortfalder statsgarantien og ejendomskreditgiveren kan ikke gøre grav gældende under statsgarantien. En ejendomskreditgiver skal i hele den statsgaranterede ejendomskreditaftales løbetid betale en garantiprovision til staten, jf. § 13, stk. 3. Konsekvensen af manglende betaling af ejendomskreditgiverens garantiprovision er, at statsgarantien ophører, hvilket også følger af almindelige formueretlige regler. Finansiell Stabilitet underretter i sådanne tilfælde ejendomskreditgiveren om statsgarantiens ophør, idet det dog ikke er hensigten, at helt undskyldelige fejl, som f.eks. it-mæssige udfordringer eller systemnedbrud hos ejendomskreditgiveren, skal føre til statsgarantiens ophør.

Det følger af det foreslåede § 23, stk. 3, at bortfald af statsgarantien i de i stk. 2, nævnte tilfælde ikke må føre til, at ejendomskreditgiveren ophæver ejendomskreditaftalen. Dette skal beskytte forbrugeren, således at ejendomskreditgiveren fejlagtig anvendelse af reglerne eller restance med betalingen af egen garantiprovision ikke kommer forbrugeren til skade.

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

Til § 24

Det følger af det foreslåede § 24, stk. 1, at garantiordningen efter denne lov er tidsbegrænset og udløber 1. juli 2025, hvorefter der ikke længere kan indgås nye aftaler under ordningen.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er, at modellen for en statsgaranti på det yderste 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 ordningen fra 1. juli 2022 frem til og med 1. juli 2025, jf. den foreslåede § 25. 1. juli 2025 vil være skæringsdato for udstedelse af nye statsgarantier. Det vil betyde, at ansøgninger være behandlet inden denne dato.

Det følger af det foreslåede § 24, stk. 2, at den statsgaranterede garantiramme på det enkelte lån løber indtil beløbet, er fuldt afdraget. Med den foreslåede bestemmelse, sikres det, at garantier, som staten indestår for, ikke ophæves som følge af, at ordningen udløber efter stk. 1.

Der henvises i øvrigt til pkt. 2.1.4. i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 25

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

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

UDKAST
Til § 26

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