

## Forslag

til

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

### Kapitel 1

#### *Definitioner*

§ 1. I denne lov forstås ved:

- 1) Boligejendom: En ejerbolig, 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) Forbruger: En fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af denne lov, ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed.
- 3) Kreditværdigheds-vurdering: En grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed foretaget af ejendoms-kreditgiver, jf. § 3, stk. 1, før indgåelse af en låneaftale, som er omfattet af denne lov, i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 7 c samt regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendoms-kreditselskaber.

### Kapitel 2

#### *Betingelser for statsgaranti*

§ 2. Statsgarantiordningen omfatter lån, hvor en ejendoms-kreditgiver, jf. § 3, stk. 1, yder eller giver tilsagn om at yde kredit sikret ved tinglyst pant i en boligejendom, jf. § 4, til en forbruger til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe, jf. dog stk. 3.

*Stk. 2.* Statsgarantiordningen, jf. stk. 1, omfatter også lån til andelsboligforeninger, hvor mindst 80 pct. af andelsboligforeningsejendommens samlede bruttoetageareal kan henføres til ejendoms-kategorien ”private andelsboliger”, jf. § 5, stk. 1, nr. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer.

*Stk. 3.* Erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at statsgarantiordningen, jf. stk. 1, også kan omfatte lån til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde end en varmepumpe.

§ 3. Statsgaranti kan stilles for lån, som er ydet af følgende ejendoms-kreditgivere:

- 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.
- 3) Ejendomskreditselskaber, som i medfør af § 3 i lov om ejendomskreditselskaber har tilladelse til at udøve virksomhed som ejendomskreditselskab.

*Stk. 2.* I situationer, hvor lånet er ydet af et realkreditinstitut, og en anden ejendomskreditgiver, jf. stk. 1, har stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på lånet, eller på anden måde indestår over for realkreditinstituttet for tab på det statsgaranterede lån, kan statsgarantien ydes til denne anden ejendomskreditgiver.

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

UDKAST

**§ 4.** Statsgarantiordningen omfatter lån sikret ved tinglyst pant i en boligejendom eller andelsboligforeningsejendom, jf. § 2, stk. 2, som opfylder følgende betingelser, jf. dog stk. 2:

- 1) Ejendommen har en kontantværdi, som er
  - a) under 8.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal), eller
  - b) mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal), hvis ejendommen er beliggende i et postnummer omfattet af bilag 1.
- 2) Ejendommen er beliggende i et område i Danmark uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet.

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

*Stk. 3.* Erhvervsministeren kan efter forhandling med klima-, energi- og forsyningsministeren fastsætte nærmere regler om betingelsen i stk. 1, nr. 2.

**§ 5.** Statsgaranti kan ydes til serielån og annuitetslån med en løbetid på højst 10 år. Lånet skal ligge inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi.

*Stk. 2.* For lån ydet med pant i en boligejendom må hovedstolen ikke overstige 150.000 kr.

**§ 6.** En forbruger kan til enhver tid kun have statsgaranteret lån under ordningen i én boligejendom. For en andelsboligforening, jf. § 2, stk. 2, kan der alene etableres ét statsgaranteret lån under ordningen.

Kapitel 3  
*Garantistillelse*

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

*Stk. 2.* Statsgarantien løber, indtil det statsgaranterede lån er fuldt ud afdraget, medmindre § 23, stk. 2, finder anvendelse.

*Stk. 3.* Hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, eller hvis en ejendom omfattet af lovens § 2, stk. 2, tages i brug til andre formål end som andelsboligforening, forfalder det statsgaranterede lån til indfrielse straks. Det samme gælder, hvis forbrugeren får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning.

*Stk. 4.* Det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i det tilfælde, hvor låntager ikke gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning.

§ 8. Statsgarantien ydes som en garanti direkte over for ejendomskreditgiveren, jf. § 3, stk. 1, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Formidles et realkreditlån af en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet, og har denne anden ejendomskreditgiver i den forbindelse stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på lånet, eller på anden måde indestået for tab på det statsgaranterede lån, jf. § 3, stk. 2, kan statsgarantien udstedes som en regaranti på denne anden ejendomskreditgivers garanti, modregning eller indeståelse over for realkreditinstituttet.

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

*Stk. 4.* Garantierklæringen skal indeholde følgende oplysninger:

- 1) Identifikation af den underliggende låneaftale.
- 2) Størrelsen og løbetiden på den underliggende låneaftale.
- 3) Oplysninger om dækning under statsgarantien.

*Stk. 5.* Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om statsgarantien, herunder indholdet af garantierklæringen.

§ 9. Statsgarantien udgør 90 pct. af lånebeløbet. Tab bæres pro rata med ejendomskreditgiver, jf. § 3, stk. 1, eller i tilfælde omfattet af § 8, stk. 2, med den formidlende ejendomskreditgiver (garantimodtager).

Kapitel 4  
*Ansøgning om garanti*

**§ 10.** Ansøgning om statsgaranti indsendes til Finansiell Stabilitet af ejendoms-kreditgiveren, jf. § 3, stk. 1. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om ejendoms-kreditgiveren, låneaftalen, låntageren og ejendommen, herunder oplysninger om ejendommens eksisterende opvarmingskilde.

*Stk. 2.* Det skal fremgå af låneaftalen, at ejendoms-kreditgiver videregiver oplysninger om låntageren til Finansiell Stabilitet. Det skal desuden fremgå af låneaftalen, at låntager efter anmodning fra ejendoms-kreditgiveren skal indsende dokumentation for udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe, jf. §§ 17, stk. 2, og 21, stk. 1. Det skal endvidere fremgå, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i tilfælde omfattet af § 7, stk. 3 eller 4, eller § 17, stk. 3.

*Stk. 3.* Ejendoms-kreditgiver skal før indsendelse af ansøgningen have foretaget en kreditværdighedsvurdering af låntageren. Vurderingen skal foretages med udgangspunkt i et lån på samme størrelse uden statsgaranti. Resultatet af kreditværdighedsvurderingen skal sandsynliggøre, at låntageren kan overholde sine forpligtelser i henhold til låneaftalen.

*Stk. 4.* Ejendoms-kreditgiver skal før indsendelse af ansøgningen have foretaget en ansættelse af kontantværdien af den pågældende ejendom efter reglerne i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Ejendoms-kreditgiveren sikrer, at kontantværdien fastsættes af en vurderingssagkyndig, der har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse. Den vurderingssagkyndige skal være uafhængig af kreditbevillingsprocessen.

*Stk. 5.* Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendoms-kreditgiver skal afgive i forbindelse med ansøgning om garanti. Erhvervsministeren kan endvidere fastsætte regler om, hvordan oplysningerne skal afgives, herunder regler om at oplysningerne skal indgives digitalt.

## Kapitel 5

### *Vilkårsaftale*

**§ 11.** Det er en betingelse for udstedelse af statsgaranti efter denne lov, at der mellem Finansiell Stabilitet og ejendoms-kreditgiver, jf. § 3, stk. 1, er indgået en vilkårsaftale om ydelse af statsgaranti.

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

## Kapitel 6

### *Garantiprovision*

**§ 12.** Ejendoms-kreditgivere, jf. § 3, stk. 1, og låntagere omfattet af denne lov skal betale en garantiprovision til staten.

## UDKAST

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

*Stk. 3.* Garantiprovisionen, der skal betales af ejendomskreditgiveren, udgør årligt en procentsats af restgælden på den statsgaranterede del af lånet.

*Stk. 4.* Den samlede garantiprovision betales kvartalsvis af ejendomskreditgiveren til Finansiell Stabilitet og tilfalder statskassen, efter omkostninger er afholdt, jf. § 19, stk. 1. Garantiprovisionen forfalder den 10. i måneden efter udløbet af hvert kvartal.

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

### Kapitel 7

#### *Betaling under statsgarantien*

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

*Stk. 2.* I opgørelsen af tabet dækket af statsgarantien indregnes forfaldne, ikke betalte ydelser på lånet inkl. morarenter og omkostninger.

*Stk. 3.* Staten indtræder i ejendomskreditgiverens krav mod låntageren i det omfang, staten har forestået betalinger under statsgarantien, jf. stk. 1.

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

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

### Kapitel 8

#### *Overtagelse, ændring og transport af det statsgaranterede lån*

**§ 14.** Overtager erhververen af en boligejendom en eksisterende låneaftale med statsgaranti efter denne lov, kan statsgarantien opretholdes, såfremt betingelserne for at opnå statsgaranti efter §§ 2-6, 10 og 11 er opfyldt, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* Erhverver forbrugerens efterlevende ægtefælle eller samlever adkomst på den belånte ejendom ved overtagelse til hensidende i uskiftet bo eller ved arv, og overtager vedkommende samtidig eksisterende låneaftaler med pant i ejendommen, videreføres en eventuel statsgaranti efter denne lov.

*Stk. 3.* Har flere forbrugere i fællesskab optaget lån med statsgaranti efter denne lov, medfører en forbrugers udtræden af låneaftalen ikke, at statsgarantien bortfalder, såfremt låneaftalen i øvrigt kan opretholdes af den eller de tilbageværende forbrugere.

*Stk. 4.* Indgår låntageren nye låneaftaler med pant i ejendommen med prioritet forud for låneaftalen med statsgaranti efter denne lov, eller omlægger låntageren eksisterende foranstående låneaftaler med pant i ejendommen, hvorved den statsgaranterede låneaftales prioritetsstilling forringes, må det ikke føre til, at den statsgaranterede låneaftale rykkes på en måde, så den ligger ud over 80 pct. af ejendommens kontantværdi på det pågældende tidspunkt.

*Stk. 5.* Skifter låntageren ejendomskreditgiver, jf. § 3, stk. 1, kan en eksisterende statsgaranti følge med låntageren under forudsætning af, at den overtagende ejendomskreditgiver også er omfattet af § 3, stk. 1, og har indgået, eller senest på overtagestidspunktet indgår, en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet, jf. § 11. Ved aftaleindgåelsen med låntageren omfattes den nye ejendomskreditgiver af reglerne i denne lov.

*Stk. 6.* Overdrager ejendomskreditgiveren en statsgaranteret låneaftale efter denne lov til en anden ejendomskreditgiver, som er omfattet af § 3, stk. 1, skal der forinden være indgået en vilkårsaftale mellem Finansiell Stabilitet og denne anden ejendomskreditgiver, jf. § 11.

*Stk. 7.* Overdrager ejendomskreditgiveren en statsgaranteret låneaftale efter denne lov til en tredjemand, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, bortfalder statsgarantien. Det samme gælder, hvis ejendomskreditgiverens krav på betaling under garantien borttransporteres, pantsættes eller på anden måde overdrages til en tredjemand, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1.

*Stk. 8.* Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-7.

## Kapitel 9

### *Ejendomskreditgavernes oplysningspligter*

**§ 15.** Ejendomskreditgivere, jf. § 3, stk. 1, som har udstedt lån med statsgaranti efter denne lov, skal hvert kvartal sende en oversigt over de statslige garantiforpligtelser på lånene pr. ultimo kvartalet til Finansiell Stabilitet.

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

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

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

§ 17. Ejendomskreditgiveren skal efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende oplysninger om statsgaranterede låneaftaler og låntagere, som er omfattet af statsgarantiordningen efter denne lov. Finansiell Stabilitet kan herunder anmode om materialet, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendomsvurderingen, jf. § 10, stk. 3 og 4.

*Stk. 2.* Ejendomskreditgiveren skal efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende dokumentation for, at låntager har foretaget udskiftning af olie- eller gasfyret med en varmepumpe, jf. § 21, stk. 1.

*Stk. 3.* Det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i tilfælde, hvor låntager ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe er gennemført, jf. stk. 2.

*Stk. 4.* Ejendomskreditgiveren skal efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende en erklæring fra selskabets generalforsamlingsvalgte revisor. Finansiell Stabilitet anmoder herom, når Finansiell Stabilitet under hensyntagen til ejendomskreditgivers udgifter hertil vurderer det nødvendigt at få den generalforsamlingsvalgte revisors vurdering af de i medfør af § 17, stk. 1, indsendte oplysninger eller af de forhold, som ledelseserklæringen i medfør af § 16 vedrører. Finansiell Stabilitet skal i sin anmodning fastlægge, hvilken slags erklæring revisor skal afgive, hvad revisor skal erklære sig om, samt på hvilket grundlag revisor skal erklære sig.

## Kapitel 10

### *Administrative bestemmelser*

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

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

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

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

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

§ 21. Finansiell Stabilitet fører stikprøvekontrol med, at låntagere omfattet af ordningen har gennemført udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning.

*Stk. 2.* Finansiell Stabilitet giver meddelelse til told- og skatteforvaltningen, hvis Finansiell Stabilitet bliver bekendt med tilfælde, hvor en låntager omfattet af ordningen ikke har gennemført udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, jf. § 7, stk. 4.

*Stk. 3.* Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol, jf. stk. 1.

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

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

*Stk. 2.* Hvis betingelserne for at stille statsgaranti for en konkret låneaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen, bortfalder statsgarantien, og ejendomskreditgiver kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien. Det samme gælder, hvis ejendomskreditgiveren er i restance med den garantiprovision, som betales i medfør af § 12, stk. 3. Det samme gælder, hvis ejendomskreditgiver undlader at kræve det statsgaranterede lånebeløb indfriet straks i tilfælde omfattet af § 7, stk. 3 eller 4, eller § 17, stk. 3.

*Stk. 3.* Ejendomskreditgiveren må ikke ophæve en statsgaranteret låneaftale som følge af bortfald af statsgarantien i medfør af stk. 2, 1. og 2. pkt.

## Kapitel 11

### *Udløb*

**§ 24.** Der kan ikke gives statsgaranti efter denne lov til lån, hvor ansøgningen, jf. § 10, er modtaget efter den 31. december 2028.

## Kapitel 12

### *Ikrafttræden m.v.*

**§ 25.** Loven træder i kraft den 1. januar 2023.

**§ 26.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.



**Postnumre omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1, litra b**

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

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 (Nyköbing 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**

Danmark og Europa står i den mest alvorlige sikkerhedspolitiske krise siden den kolde krig, og vores tryghed og sikkerhed er under pres fra Rusland. Danmark skal hurtigst muligt være uafhængig af russisk gas. I dag opvarmes omkring 400.000 danske hjem med gasfyr, mens et mindre antal opvarmes med oliefyr. En stor del af disse hjem vil kunne blive tilsluttet fjernvarmenettet, men i visse områder vil det ikke være muligt. De husholdninger, der ikke kan tilsluttes fjernvarmenettet, vil derfor skulle overveje at få etableret en anden opvarmningskilde så som f.eks. en varmepumpe. Udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe vil for mange udgøre en stor investering, og i visse områder kan det være svært at opnå finansiering hertil.

Hensigten med lovforslaget er at skabe bedre mulighed for at opnå finansiering til udskiftning af olie- og gasfyr med en varmepumpe i de tilfælde, hvor det kan være svært at optage lån på almindelige vilkår uden en statsgaranti, fordi der er usikkerhed forbundet med den varige værdi af ejendommen.

Det foreslås, at ordningen skal kunne udvides til også at omfatte skift til andre opvarmningskilder end en varmepumpe. Dette foreslås ved bemyndigelse til erhvervsministeren. Herved kan afgrænsningen af ordningen løbende justeres og tage højde for udviklingen og ny viden på området. Det vil kun være muligt at udvide ordningen med opvarmningskilder, der vurderes at være mere klimavenlige end opvarmning ved olie- eller gasfyr.

Målgruppen for lovforslaget er forbrugere, som ejer en boligejendom i et område, der ikke er eller har udsigt til at blive tilkoblet fjernvarmenettet. Målgruppen er derudover andelsboligforeninger, hvor foreningens ejendom er beliggende i et område, der ikke er eller har udsigt til at blive tilkoblet fjernvarmenettet. Ordningen foreslås derfor at gælde både for boligejendomme og for andelsboligforeningsejendomme.

Ordningen skal omfatte låntagere, der er vurderet kreditværdige, men som har vanskeligt ved at få et lån på grund af forhold vedrørende deres ejendoms placering eller omsættelighed. Med en garantiordning løftes en del af risikoen ved finansieringen væk fra ejendomskreditgiverne og over på staten, så ejendomskreditgivernes incitament til at låne ud til de omfattede låntagere forbedres.

Den foreslåede ordning afgrænses sådan, at boligejendomme og andelsboligforenings-ejendomme med en kontantværdi på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter har mulighed for at blive omfattet af statsgarantiordningen. Herudover kan boligejendomme og andelsboligforeningsejendomme med en kontantværdi på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter blive omfattet af statsgarantiordningen, hvis den pågældende ejendom er beliggende i et af de postnumre, som er oplyst i bilag 1. Det er vurderingen, at det for disse ejendomme kan være vanskeligt at skaffe finansiering på almindelige vilkår.

Derudover afgrænses ordningen til alene at gælde i de områder, der ikke er eller ikke har mulighed for at blive tilkøbt fjernvarmenettet.

Lån omfattet af ordningen skal afdrages, ligesom både låntager og långiver skal betale en garantiprovision. Dette har til formål at sikre, at anvendelse af ordningen alene sker i de tilfælde, hvor der er behov for en statsgaranti for at kunne opnå den nødvendige finansiering til udskiftning af et olie- eller gasfyr.

Den foreslåede ordning udspringer af regeringens reformudspil ”Danmark kan mere II” og udgør en del af en række initiativer, som har til formål at gøre Danmark uafhængig af russisk gas hurtigst muligt og at øge farten i den grønne omstilling. Ordningen indgår i den politiske aftale ”Klimaafale om grøn strøm og varme 2022”.

## **2. Lovforslagets hovedpunkt**

### **2.1. Statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr**

#### *2.1.1. Gældende ret*

Privatpersoner og andelsboligforeninger m.fl. kan i dag ansøge om tilskud til gennemførelse af visse energiforbedringsprojekter i bygninger til helårsbeboelse. Dette følger af bekendtgørelsen om tilskud til energibesparelser og energieffektiviseringer i bygninger til helårsbeboelse. Privatpersoner og andelsboligforeninger kan efter bekendtgørelsen bl.a. ansøge om tilskud til konvertering fra oliekedel, gasfyr, biokedel eller elvarme til en varmepumpe.

Der findes ikke i dag en ordning, hvor staten kan stille garanti for lån til udskiftning af et olie- eller gasfyr i områder uden for fjernvarmenettet.

Der findes regler i den finansielle regulering, der har til formål at sikre, at boligkreditgivere foretager en kreditværdighedsvurdering af låntager 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 regler og krav.

### *2.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Regeringen ønsker at tilskynde boligejere til at skifte deres olie- og gasfyr ud med andre opvarmningskilder, der i højere grad er baseret på vedvarende energi. Det er desværre ikke i alle tilfælde muligt – heller ikke selv om boligejerne ønsker en udskiftning.

Der er for det første områder i Danmark, hvor der ikke er mulighed for at skifte til fjernvarme. Her vil boligejerne i stedet skulle overveje at udskifte deres olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde som eksempelvis en varmepumpe. For det andet, så kan det i nogle af de områder være sværere for boligejerne at skaffe finansiering på almindelige vilkår til at gennemføre en sådan udskiftning.

Erhvervsministeriet vurderer det derfor formålstjenligt at etablere en ordning med statsgaranti på lån til brug for udskiftning af olie- eller gasfyr. Ordningen skal omfatte tilfælde, hvor olie- eller gasfyret udskiftes med en mere klimavenlig opvarmningskilde. Dette vil som udgangspunkt omfatte udskiftning af olie- eller gasfyret med en varmepumpe, som forventes at være den primære nye opvarmningskilde under ordningen. Erhvervsministeriet ønsker dog, at ordningen også skal kunne rumme andre opvarmningskilder, som vurderes at være mere klimavenlige end olie- eller gasfyr, herunder at ordningen skal kunne tage højde for fremtidige opvarmningsløsninger samt ny viden på klimaområdet.

Ordningen foreslås at omfatte både boligejere, som er forbrugere, og andelsboligforeninger. Den foreslåede ordning skal bidrage til at understøtte bedre lånemuligheder for netop forbrugere og andelsboligforeninger og dermed bidrage til opfyldelsen af målsætningen om at gøre Danmark uafhængig af russisk gas og samtidig øge farten i den grønne omstilling.

Ordningen skal alene gælde for ejendomme i områder, der ikke er eller har mulighed for at blive tilkoblet fjernvarmenettet, og hvor der samtidigt ikke kan opnås lån på markedsvilkår. Ordningen skal således afhjælpe de tilfælde, hvor institutterne ikke tilbyder belåning mod pant i fast ejendom på grund af usikkerhed forbundet med den varige værdi af den konkrete ejendom og dermed usikkerhed om friværdien.

Erhvervsministeriet lægger vægt på, at ordningen dækker lån, som har pant i den faste ejendom. De gældende regler om boliglån, herunder om værdiansættelse af ejendomme, fraviges ikke. Låntagerne skal dermed fortsat vurderes kreditværdige for at kunne få de pågældende lån.

Det er efter Erhvervsministeriets opfattelse vigtigt, at statsgaranterede lån afdrages, så den risiko, som staten påtager sig, mindskes. Ordningen bør derfor kun omfatte lån, som låntageren skal afdrage over en periode på højst 10 år. På samme baggrund ønsker Erhvervsministeriet, at ordningen alene kan anvendes i forhold til lån, der kan rummes inden for de gældende grænser for realkreditbelåning. Derved er det et krav, at der er friværdi i den pågældende ejendom.

Det er forventningen, at et lån på 150.000 kr. vil kunne dække udgifterne forbundet med både udskiftningen af et olie- eller gasfyr og etableringen af en varmepumpe i et enkelt hus. Erhvervsministeriet foreslår på den baggrund, at ordningen for helårsboliger omfatter lån på højst 150.000 kr.

Ordningen skal efter Erhvervsministeriets opfattelse indrettes på en sådan måde, at den alene anvendes i de tilfælde, hvor der er behov for en statsgaranti. Efter Erhvervsministeriets opfattelse bør ordningen derfor bl.a. indebære, at både låntager – dvs. forbrugeren eller andelsboligforeningen – og långiver skal betale en garantiprovision til staten i den periode, hvor statsgarantien løber, som betaling for garantistillelsen. Garantiprovisionen vil blive anvendt til finansieringen af ordningen. Ordningen foreslås derudover indrettet, så långiver – dvs. ejendomskreditgiveren – også bærer en del af kreditrisikoen ved at yde det pågældende lån. Dette har til formål at støtte en sund kreditgivning under den foreslåede ordning.

### *2.1.3. Den foreslåede ordning*

Det foreslås med lovforslaget, at der etableres en ordning, hvor staten ved Finansiell Stabilitet gives mulighed for at udstede en garanti på lån til forbrugere og andelsboligforeninger til udskiftning af olie- eller gasfyr med en varmepumpe.

Ordningen foreslås at gælde både for helårsboliger og andelsboligforeningsejendomme. Det er et krav, at det omfattede lån etableres med tinglyst pant i ejendommen. Den foreslåede ordning kan ikke anvendes til finansiering af lån til udskiftning af olie- og gasfyr i erhvervsnejendomme.

Den foreslåede ordning afgrænses ved, at den pågældende ejendom skal være beliggende i Danmark i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet. Den foreslåede ordning omfatter dermed ikke ejendomme beliggende i et område, der har fjernvarme, eller som er besluttet udlagt til fjernvarme.

Den foreslåede ordning afgrænses derudover ved at omfatte boligejendomme og andelsboligforeningsejendomme med en kontantværdi på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter, eller en kontantværdi på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter, hvis ejendommen er beliggende i et postnummer omfattet af bilag 1.

De foreslåede grænser for ejendommens værdi svarer til afgrænsningen for boligejendomme efter lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne. Afgrænsningen har i begge ordninger til formål bl.a. at afskære tilfælde, hvor det er muligt at optage lån på almindelige vilkår uden en statsgaranti. Ved afgrænsningen af de i alt 227 postnumre oplistet i bilag 1 er der lagt vægt på to kriterier. Kriterierne er henholdsvis den gennemsnitlige kvadratmeterpris (vægtet areal) for bolighandler i postnummeret, og om postnummeret er beliggende i en kommune længere væk fra en større by. Den maksimale handelspris på 10.000 kr. pr. kvadratmeter skal modvirke at mere attraktive ejendomme i et postnummer med en lav gennemsnitlig kvadratmeterpris kan få adgang til ordningen.

For nærmere om baggrunden for den del af afgrænsningen, som er baseret på ejendommens værdi, henvises til pkt. 2.1.3. i de almindelige bemærkninger til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, jf. Folketingstidende 2022, A, L 116 som fremsat.

For boligejendomme kan statsgarantien efter den foreslåede ordning dække lån med en hovedstol på op til 150.000 kr., hvor belåningen samtidigt ligger inden for 80 pct. af boligejendommens kontantværdi. Grænsen på 80 pct. svarer til grænsen for realkreditbelåning af helårsboliger.

For andelsboligforeningsejendomme skal det omfattede lån også ligge inden for grænserne for realkreditbelåning, dvs. inden for 80 pct. af andelsboligforeningsejendommens kontantværdi. Omkostningerne forbundet med skift af opvarmingskilde vil afhænge af bl.a. ejendommens størrelse, og der kan eksempelvis være behov for flere varmepumper i en andelsboligforening. Derfor vil den ovennævnte øvre grænse for lånets hovedstol ikke gælde for lån med pant i andelsboligforeningsejendomme.

Lovforslaget indebærer, at ejendomskreditgivere, som ønsker at yde lån under ordningen, skal indgå en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet. Vilkårsaftalen skal indgås senest samtidig med udstedelsen af statsgarantier, og aftalen skal medvirke til at sikre, at ansøgninger om statsgaranti til konkrete lån omfattet af ordningen kan beviliges hurtigst muligt efter en kort sagsbehandling i Finansiell Stabilitet.

De ejendomskreditgivere, der falder ind under lovforslagets anvendelsesområde, er i dag underlagt regler om bl.a. kreditværdighedsvurdering og værdiansættelse. Disse

regler vil ligeledes være gældende ved anvendelse af statsgarantiordningen. Den foreslåede ordning indeholder dog for nogle ejendomskreditgivere yderligere krav, herunder krav om, 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, at ejendomskreditgivere, som anvender ordningen, årligt skal indsende en ledelseserklæring, hvor ledelsen erklærer sig om oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovisionen.

Ordningen indebærer, at staten skal modtage en garantiprovision for statsgarantien. Garantiprovisionen vil bestå af en betaling fra både låntager og ejendomskreditgiver, som hver især skal betale en provision, der ligger i niveauet årligt 1 pct. af det garanterede beløb. Betalingen af garantiprovisionen opdeles for begges vedkommende i kvartalsvise betalinger.

Ejendomskreditgiveren har allerede i medfør af det almindelige kundeforhold kontakt med låntager. Derudover er ejendomskreditgiveren i forbindelse med indgåelse af boligkreditaftaler underlagt en række oplysnings-, vejlednings- og rådgivningsforpligtelser, som gælder uafhængigt af muligheden for statsgaranti på lånene.

Statsgarantiordningen forudsætter således, at ejendomskreditgiveren varetager kommunikationen med låntager, forestår lånesagsbehandlingen og foretager de nødvendige vurderinger, herunder kreditværdighedsvurdering og værdiansættelse, som også er nødvendige for statsgarantien. Ejendomskreditgiveren bærer samtidig en del af risikoen. Med forslaget lægges der op til, at staten dækker 90 pct. af tabet, mens ejendomskreditgiveren bærer de resterende 10 pct. af risikoen.

Låntagere har 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, til at udskifte sit olie- eller gasfyr med en varmepumpe. Det vil medføre, at hvis pantet anmeldes til tinglysning den 1. februar 2023 skal udskiftningen være sket senest den 31. januar 2024. Finansiell Stabilitet vil gennemføre en stikprøvebaseret kontrol med, at låntagere omfattet af ordningen faktisk gennemfører udskiftningen af varmekilde som forudsat.

Det foreslås, at erhvervsministeren skal kunne fastsætte regler om, at ordningen også kan omfatte skift til andre opvarmningskilder end en varmepumpe. Herved kan afgrænsningen af ordningen løbende justeres og tage højde for udviklingen og ny viden på området.



Den foreslåede ordning kan også anvendes i tilfælde, hvor der er modtaget tilskud til udskiftningen af opvarmingskilde fra eksempelvis Bygningspuljen.

Den foreslåede ordning skal ses i sammenhæng med regeringens øvrige udspil i ”Danmark kan mere II”, herunder den politiske aftale ”Klimaaf tale om grøn strøm og varme 2022”. Heri er det bl.a. aftalt at indføre en fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr til en anden opvarmingskilde, hvilket vil inkludere pantsikring af lån omfattet af den statsgarantiordning, som foreslås med dette lovforslag. Der henvises til [lovforslag om tinglysningsafgiftsfritagelse på SKM’s område].

### **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 lån til brug for udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe, såfremt betingelserne i medfør af loven for at kunne modtage statsgaranti er opfyldt. Der afsættes et beløb på 20 mio. kr. årligt til ordningen i risikopræmie på finansloven.

UDKAST

Både ejendoms kreditgivere og låntagere vil skulle betale en garantiprovision til staten. Betalingen af garantiprovision sker til Finansi el Stabilitet, som administrerer ordningen på vegne af staten. Staten vil modtage garantiprovisionerne fratrukket omkostninger til ordningen, herunder udbetalinger under de udstedte garantier, til at dække en andel af statens risikopræmie. Den resterende del af statens risikopræmie dækkes af staten.

Lovforslaget vurderes at have implementeringskonsekvenser for det offentlige, idet Finansi el Stabilitet skal etablere det administrative set-up til at kunne håndtere ordningen. Finansi el Stabilitet håndterer allerede en lignende ordning efter lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendoms kreditaftalerne i landdistrikterne, og implementeringskonsekvenserne for dette lovforslag vurderes derfor at være begrænsede. Det vurderes, at lovforslaget lever op til digitaliseringsklar lovgivning, idet det følger af lovforslaget, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, at oplysninger til Finansi el Stabilitet skal indgives digitalt. Lovforslaget indeholder desuden elementer af objektive kriterier for, at loven kan finde anvendelse.

### **4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

Lovforslaget forventes at have positive økonomiske konsekvenser for de ejendoms kreditgivere, som gør brug af ordningen. Det skyldes, at statsgarantien på lån til finansiering af udskiftning af olie- eller gasfyr med en varmepumpe skal give mulighed for

at belåne ejendomme, som ejendomskreditgiverne erfaringsmæssigt er tilbageholdende med at yde lån til.

De ejendomskreditgivere, som ønsker at anvende ordningen, kan få behov for at tilpasse eksisterende IT-systemer eller foretage andre administrative foranstaltninger for at håndtere garantierne. Ordningen er frivillig at benytte. Lovforslaget omfatter de samme ejendomskreditgivere, som er omfattet af lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.

Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) vurderer, at lovforslaget samlet medfører administrative byrder for erhvervslivet på over 4 mio. kr.

Ordningen forventes samlet at medføre løbende administrative omkostninger på ca. 5,8 mio. kr. De løbende administrative omkostninger består i, at de långivende institutter skal ansøge om garanti for lånene, lave kvartalsvis rapportering og lave årlig ledelsesrapportering. Størstedelen af de løbende administrative omkostninger følger af selve ansøgningen om garanti for lånene. Omkostningsskønnet er baseret på, at der udstedes lån med statsgaranti til 7.500 boligejere.

Endvidere forventes ordningen at medføre administrative omstillingsomkostninger i forbindelse med it-justeringer og indgåelse af vilkårsaftale. Det skønnes, at godt en tredjedel af de ejendomskreditgivere, der forventes at benytte ordningen, skal foretage mindre it-justeringer. Det skønnes dog samtidig, at størstedelen af disse omkostninger allerede er afholdt på baggrund af den ordning, som er indført med lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne. På den baggrund vurderer Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR), at it-justeringerne medfører administrative omstillingsomkostninger under bagatelgrænsen.

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, for hvem ordningen finder anvendelse, og som derved får mulighed for at opnå belåning til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe i tilfælde, hvor de ellers ville have fået afslag fra ejendomskreditgiver.

## 6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget forventes at kunne have en positiv konsekvens for klimaet, når ordningen anvendes af de omfattede forbrugere og andelsboligforeninger. Den foreslåede ordning understøtter udskiftning af olie- og gasfyr med en mere klimavenlig opvarmingskilde. Ifølge Energistyrelsens Videncenter for Energibesparelser i Bygninger spares der i dag omtrent 4 tons CO<sub>2</sub> årligt, hvis man i et parcelhus udskifter et oliefyr med en varmepumpe. Skiftes der i et parcelhus fra gasfyr til en varmepumpe, er besparelsen omtrent 3,5 tons CO<sub>2</sub> årligt. CO<sub>2</sub>-udledninger fra produktion af el forventes reduceres kraftigt i de kommende år, hvilket vil medføre, at varmepumpers CO<sub>2</sub>-effektivitet bliver endnu bedre i forhold til udledninger fra olie- og gasfyr.

## 7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget forventes at kunne have positive konsekvenser for miljøet og naturen som konsekvens af den forventede lavere CO<sub>2</sub>-udledning. Den foreslåede ordning understøtter udskiftning af olie- og gasfyr med en opvarmingskilde, som er bedre for miljøet og naturen.

UDKAST

## 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 udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe på grund af forhold omkring ejendommen, og derudover andelsboligforeninger, som primært omfatter beboelseslejligheder. Ordningen er således ikke rettet mod 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 § 3, og ordningen fungerer på den måde, at statsgarantien vil blive stillet overfor ejendomskreditgiveren med henblik på, at ejendomskreditgiver efterfølgende kan finansiere låntagers udskiftning af opvarmingskilde, der ikke kan finansieres på almindelige vilkår uden en statsgaranti.

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

## 9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

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, an- før »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, an- før »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Både ejendoms kreditgivere og låntagere 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 videre sender eventuelt overskydende garantiprovision til statskassen.	Lovforslaget vurderes at medføre økonomiske konsekvenser for det offentlige. Med lovforslaget er der mulighed for at opnå statsgaranti på lån til udskiftning af et olie- eller gasfyrt med en varmepumpe, såfremt betingelserne er opfyldt. Der afsættes et beløb på 20 mio. årligt til ordningen i risikopræmie på finansloven.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Lovforslaget vurderes at have implementeringskonsekvenser for det offentlige, idet Finansiell Stabilitet skal etablere det administrative set-up til at kunne håndtere ordningen. Implementeringskonsekvenserne for Finansiell Stabilitet vurderes at være begrænsede.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Lovforslaget forventes at have positive økonomiske konsekvenser for de ejendoms kreditgivere, som gør brug af ordningen. Det skyldes, at statsgarantien skal give låntagerne mulighed for at opnå lån med pant i ejendomme, som ejendoms kreditgiverne erfaringsmæssigt er tilbageholdende med at yde lån til.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	De ejendoms kreditgivere, som ønsker at anvende ordningen, kan få behov for at tilpasse eksisterende it-systemer eller foretage andre admini-

## UDKAST

	UDKAST	<p>strative foranstaltninger for at håndtere garantierne. Ordningen er frivillig at benytte.</p> <p>Erhvervsstyrelsens Område for Bedre Regulering (OBR) vurderer, at lovforslaget samlet medfører administrative byrder for erhvervslivet på over 4 mio. kr.</p> <p>Ordningen forventes samlet at medføre løbende administrative omkostninger på ca. 5,8 mio. kr. De løbende administrative omkostninger består i, at de långivende institutter skal ansøge om garanti for lånene, lave kvartalsvis rapportering og lave årlig ledelsesrapportering. Ordningen forventes at medføre visse administrative omstillingsomkostninger, der dog vurderes at være under bagatelgrænsen.</p> <p>Det vurderes, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevante.</p>
Administrative konsekvenser for borgere	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 udskiftning af deres olie- eller gasfyr, hvor de ellers ville have fået afslag fra ejendomskreditgiver.	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Lovforslaget forventes at kunne have en positiv konsekvens for klimaet, når ordningen anvendes af de omfattede	Ingen

## UDKAST

	<p>forbrugere og andelsboligforeninger. Den foreslåede ordning understøtter udskiftning af olie- og gasfyr med en mere klimavenlig opvarmingskilde. Ifølge Energistyrelsens Videncenter for Energibesparelser i Bygninger spares der i dag omtrent 4 tons CO<sub>2</sub> årligt, hvis man i et parcelhus udskifter et oliefyr med en varmepumpe. Skiftes der i et parcelhus fra gasfyr til en varmepumpe, er besparelsen omtrent 3,5 tons CO<sub>2</sub> årligt. CO<sub>2</sub>-udledninger fra produktion af el forventes reduceres kraftigt i de kommende år, hvilket vil medføre, at varmepumpers CO<sub>2</sub>-effektivitet bliver endnu bedre i forhold til udledninger fra olie- og gasfyr.</p>	
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	<p>Lovforslaget forventes at kunne have positive konsekvenser for miljøet og naturen som konsekvens af den forventede lavere CO<sub>2</sub>-udledning. Den foreslåede ordning understøtter udskiftning af olie- og gasfyr med en opvarmingskilde, som er bedre for miljøet og naturen.</p>	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>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) og andelsboligforeninger, der ikke ellers kan opnå lån til udskiftning af et olie- eller gasfyr på grund af forhold omkring ejendommen. Ordningen er således ikke rettet mod virksomheder, der udøver økonomisk aktivitet, hvorfor den falder uden for statsstøttereglerne. Statsgarantien i medfør af ordningen vil blive stillet over for ejendoms-kreditgiver efterfølgende kan finansiere låntagerens udskiftning af opvarmingskilde.</p>	
Er i strid med de fem principper for implementering	Ja	Nej

## UDKAST

af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	X
---	---

### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Det foreslås i § 1, nr. 1, at der i denne lov ved boligejendom forstås en ejerbolig, 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.

#### UDKAST

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

Definitionen af en boligejendom i den foreslåede bestemmelse i lovforslagets § 1, nr. 1, har til hensigt at omfatte de samme ejendomme, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, og som kan belånes med op til 80 pct. af boligens værdi i et realkreditinstitut. Ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug” skal således udgøre mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, idet ejendommen i modsat fald ikke kan belånes med op til 80 pct. i et realkreditinstitut, jf. § 14, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Kravet om, at ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug” skal udgøre mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, vil gælde i hele låneperioden. Dette følger af lovforsla-gets § 7, stk. 3, 1. pkt., hvoraf det fremgår, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejen-dom.

Finanstilsynet har i medfør af § 14, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligati-oner hjemmel til at fastsætte regler om, hvilke ejendomme der hører til i ejendomska-tegorien ”ejerboliger til helårsbrug”. Hjemlen er udnyttet i Finanstilsynets bekendtgø-relse om afgrænsning af ejendoms-kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms-kategori (ejendoms-kategori-bekendtgørelsen). 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 lejlighederne benyttes af ejeren selv. Stuehuse til landbrugsejendomme er derimod som hovedregel ikke omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, jf. ejendoms-kategoribekendtgørelsens § 2, stk. 4.

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

Definitionen i lovforslagets § 1, nr. 1, har som nævnt ovenfor til hensigt at skulle omfatte de samme ejendomme, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien ”ejerboliger til helårsbrug”, og som kan belånes med op til 80 pct. i et realkreditinstitut. Ved tvivl om hvorvidt en boligejendom falder inden for eller uden for lovforslagets definition, vil det afgørende derfor være, hvorvidt boligejendommen *kan* belånes med op til 80 pct. i et realkreditinstitut. Der er ikke noget krav om, at boligejendommen *skal* belånes med 80 pct. i et realkreditinstitut, endsige at boligejendommen skal belånes med et realkreditlån, da lovforslaget omfatter lån ydet af samtlige de ejendoms-kreditgivere, som er omfattet af lovforslagets § 3.

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

Det følger også modsætningsvis af det foreslåede § 1, nr. 1, at fritidshuse ikke er omfattet af lovens definition på en boligejendom.



Planlovens bestemmelser om fleksboliger giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig. Flexboliger er ikke omfattet af den foreslåede ordning, jf. lovforslagets § 4, stk. 2.

Det foreslås i § 1, nr. 2, at en forbruger defineres som en fysisk person, der i forbindelse med transaktioner, som er omfattet af dette lovforslag, ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed.

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

Det foreslås i § 1, nr. 3, at der ved kreditværdighedsvurdering skal forstås en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed foretaget af ejendoms kreditgiver, jf. § 3, stk. 1, før indgåelsen af en låneaftale, som er omfattet af dette lovforslag, i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 7 c samt regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendoms kreditselskaber.

UDKAST

Forpligtelsen til at foretage en kreditværdighedsvurdering af en låntager, før der indgås en kreditaftale, følger direkte af § 7 c, stk. 1, i kreditaftaleloven.

Derudover er bemyndigelsesbestemmelserne i § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendoms kreditselskaber udnyttet til at udstede bekendtgørelse nr. 944 af 21. juni 2022 om god skik for boligkredit, som i §§ 19 og 20 indeholder detaljerede regler om kreditværdighedsvurderingen på boligkreditområdet. Reglerne i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er gældende for samtlige virksomheder omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1.

En ejendoms kreditgiver omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, skal således, jf. § 19 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, før indgåelsen af en låneaftale omfattet af dette lovforslag foretage en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed og heri inddrage de relevante oplysninger for at fastslå sandsynligheden for, at låntageren har vilje og evne til at opfylde sine forpligtelser i henhold til låneaftalen. Ejendoms kreditgiveren må alene indgå en låneaftale med låntageren, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør, at låntageren kan overholde låneaftalen.

Vurderingen af kreditværdighed foretages, jf. § 20 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, på grundlag af oplysninger om låntagerens indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold, der er nødvendige, tilstrækkelige og forholdsmæs-

sigt afpassede. Oplysninger skal indhentes fra relevante kilder, herunder fra låntageren. Ejendomskreditgiveren gør låntageren opmærksom på, at låntageren skal give korrekte og fuldstændige oplysninger, og at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger indebærer, at kreditværdighedsvurderingen ikke kan foretages, og at boligkrediten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke alene basere sig på, at værdien af en fast ejendom er højere end kreditbeløbet i boligkreditaftalen, eller en formodning om at ejendommen vil stige i værdi.

#### *Til § 2*

Den foreslåede bestemmelse angiver afgrænsningen af den foreslåede ordning med statsgaranti på lån til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe.

Det foreslås i § 2, stk. 1, at statsgarantiordningen omfatter lån, hvor en ejendomskreditgiver, jf. § 3, stk. 1, yder eller giver tilsagn om at yde kredit sikret ved tinglyst pant i en boligejendom, jf. § 4, til en forbruger til finansiering af udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe, jf. dog stk. 3.

UDKAST

Det er dermed en forudsætning efter stk. 1, at låntageren er en forbruger, og således en fysisk person, der ikke handler som led i sin erhvervsmæssige virksomhed, jf. definitionen i lovforslagets § 1, nr. 2. Lån optaget af juridiske personer kan således ikke være omfattet af ordningen, på nær lån optaget af andelsboligforeninger, jf. det foreslåede stk. 2.

Det er derudover en forudsætning, at långiver – dvs. den virksomhed, som faktisk yder det statsgaranterede lån til forbrugeren – er omfattet af det foreslåede § 3, stk. 1. Virksomhederne omfattet af § 3, stk. 1, benævnes ejendomskreditgivere.

Det er endvidere en forudsætning, at lånet er sikret ved tinglyst pant i en boligejendom. For afgrænsning af boligejendomme henvises til definitionen i den foreslåede § 1, nr. 1. Lån ydet under den foreslåede ordning med pant i en boligejendom er omfattet af begrebet boligkreditaftale, jf. § 2, stk. 1, litra a, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Den foreslåede ordning omfatter ejendomme, som er beliggende i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet, og hvor det kan være sværere at optage lån på almindelige vilkår uden en statsgaranti, fordi der er usikkerhed forbundet med den varige værdi af ejendommen. Der henvises til lovforslagets § 4 og bemærkningerne hertil for nærmere om, hvilke boligejendomme der kan omfattes af ordningen.

Det er også en forudsætning, at lånet ydes med henblik på udskiftning af et eksisterende olie- eller gasfyr tilknyttet den pågældende boligejendom med en varmepumpe som ny varmekilde.

Det er en betingelse, at der sker en reel udskiftning af opvarmningskilden. Ordningen omfatter således ikke etablering af varmepumper som supplement til opvarmning med olie eller naturgas.

Udskiftningen skal være sket inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, jf. lovforslagets § 7, stk. 4.

Ved varmepumpe forstås alle former for varmepumper, herunder luft-til-vand-varmepumper og jordvarme.

At statsgarantiordningen omfatter lån til finansiering af udskiftning af olie- eller gasfyr med en varmepumpe indebærer, at ordningen omfatter lån til både afmontering og bortskaffelse af det eksisterende olie- eller gasfyr og til erhvervelse og montering af en varmepumpe m.v.

Anvendelse af statsgarantiordningen forudsætter, at forbrugeren erhverver varmepumpen. Ordningen kan således ikke kombineres med abonnementsordninger, hvor forbrugeren f.eks. leaser en varmepumpe, eller andre ordninger, hvor forbrugeren ikke selv erhverver varmepumpen.

Anvendelsen af statsgarantiordningen forudsætter, at der efter optagelse af det statsgaranterede lån faktisk sker en udskiftning af det olie- eller gasfyr, som er etableret på den pågældende ejendom, med en varmepumpe. Der henvises i den forbindelse til lovforslagets § 7, stk. 4, hvoraf det følger, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse, hvis ikke udskiftningen gennemføres inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning.

Det er en betingelse for anvendelse af ordningen, at der er tale om tinglyst pant. Pant til sikkerhed for lån omfattet af statsgarantiordningen skal dermed tinglyses på den pågældende ejendom.

Det er endvidere en betingelse, at lånet er sikret ved pant i den boligejendom, som skal have skiftet opvarmningskilde. Lån under ordningen må således ikke være sikret ved pant i en anden boligejendom, heller ikke selv om denne anden ejendom i øvrigt opfylder betingelserne for ordningen.

Det foreslås i *stk. 2*, at statsgarantiordningen, jf. *stk. 1*, også omfatter lån til andelsboligforeninger, hvor mindst 80 pct. af andelsboligforeningsejendommens samlede bruttoetageareal kan henføres til ejendoms-kategorien ”private andelsboliger”, jf. § 5, *stk. 1, nr. 2*, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer.

§ 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer angiver grænserne for realkreditbelåning for de forskellige ejendoms-kategorier. Det følger af § 5, *stk. 1, nr. 2*, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, at der kan ydes lån til private andelsboliger inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi.

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 ”private andelsboliger”. 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 § 4 i ejendoms-kategoribekendtgørelsen, at ved ”private andelsboliger” forstås bl.a. beboelseslejligheder, der ejes af en privat andelsboligforening. Derudover omfatter ejendoms-kategorien en række andre former for boligfællesskaber, som ikke er omfattet af denne lov.

Den foreslåede § 2, *stk. 2*, indebærer, at statsgarantiordningen også omfatter lån, hvor en ejendomskreditgiver, jf. § 3, *stk. 1*, yder eller giver tilsagn om at yde kredit sikret ved tinglyst pant i en andelsboligforenings ejendom til finansiering af udskiftning af olie- eller gasfyr med en varmepumpe. Lån ydet enten helt eller delvis til andre formål end den omfattede udskiftning kan ikke omfattes af ordningen. Lånet ydes til andelsboligforeningen.

Afgrænsningen i det foreslåede *stk. 2* har til hensigt at sikre, at den foreslåede statsgarantiordning omfatter de andelsboligforeninger, som i realkreditmæssig henseende er omfattet af ejendoms-kategorien ”private andelsboliger”, jf. § 5, *stk. 1, nr. 2*, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, og som dermed kan belånes med op til 80 pct. af ejendommens værdi i et realkreditinstitut.

Ejendoms-kategorien ”privat andelsbolig” skal således udgøre mindst 80 pct. af andelsboligforeningsejendommens 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 ”private andelsboliger” skal udgøre mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal, gælder i hele låneperioden, jf. lovforslagets § 7, *stk. 3, 1. pkt.*

Ved tvivl om hvorvidt en andelsboligforening falder inden for eller uden for lovforslagets anvendelsesområde, vil det afgørende være, hvorvidt ejendommen *kan* belånes

## UDKAST

med op til 80 pct. i et realkreditinstitut. Der er ikke noget krav om, at ejendommen *skal* belånes med 80 pct. i et realkreditinstitut, endstige at ejendommen skal belånes med et realkreditlån.

Andelsboligforeninger er omfattet af ordningen, hvis den er beliggende i Danmark i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet, og hvis andelsboligforeningsejendommen har en kontantværdi, som er under 8.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal), eller en kontantværdi på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal), hvis ejendommen er beliggende i et postnummer omfattet af bilag 1, jf. § 4, stk. 1.

Ordningen kan for andelsboligforeninger omfatte serielån og annuitetslån med en løbetid på højst 10 år, jf. § 5, stk. 1, 1. pkt. Lånet skal ligge inden for 80 pct. af den andelsboligforeningens kontantværdi, jf. § 5, stk. 1, 2. pkt. Lån ydet under den foreslåede ordning med pant i en andelsboligforeningsejendom vil være omfattet af begrebet boligkreditaftale, jf. § 2, stk. 1, litra a, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse medfører, at statsgarantiordningen – udover lån til forbrugere – også omfatter lån til andelsboligforeninger, som er juridiske personer. En andelsboligforening vil i mange tilfælde være større end en boligejendom, og udskiftningen af opvarmingskilde kan indebære etablering af eksempelvis flere varmepumper. Den foreslåede statsgarantiordning kan i relation til andelsboligforeninger derfor omfatte lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med flere varmepumper. Her er det afgørende, at der sker en reel udskiftning af ejendommens opvarmingskilde. Ordningen omfatter således ikke etablering af varmepumper som supplement til opvarmning med olie- eller gasfyr.

En andelsboligforening er en juridisk person og adskiller sig således på dette punkt fra de øvrige låntagere omfattet af ordningen, som er fysiske personer. I lovforslaget vil der på en række punkter være en anden afgrænsning af ordningen for andelsboligforeninger. Afgrænsningen følger af de enkelte bestemmelser i lovforslaget. Eksempelvis er der i forhold til andelsboligforeninger ikke angivet en øvre grænse for lånets størrelse, som er tilfældet med lån til udskiftning af olie- eller gasfyr i boligejendomme, jf. lovforslagets § 5, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 3*, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at statsgarantiordningen, jf. *stk. 1*, også kan omfatte lån til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde end en varmepumpe.

## UDKAST

Den foreslåede statsgarantiordning omfatter som udgangspunkt lån til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe, jf. stk. 1.

En varmepumpe er en mere klimavenlig varmekilde end et olie- eller gasfyr og vurderes på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse at være et godt alternativ til et olie- eller gasfyr i områder, hvor fjernvarme ikke er en mulighed.

Det foreslås at bemyndige erhvervsministeren til at kunne fastsætte, at den foreslåede ordning også kan omfatte lån til udskiftning af et olie- eller gasfyr med andre opvarmningskilder end en varmepumpe. Bestemmelsen skal sikre, at afgrænsningen af ordningen kan justeres og tage højde for udviklingen og ny viden på området. Udvidelsen af afgrænsningen af ordningen i medfør af det foreslåede stk. 3 skal ske ved bekendtgørelse.

Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse skal udnyttes i overensstemmelse med formålet med lovforslaget, som bl.a. er at understøtte udskiftningen af olie- og gasfyr med mere klimavenlige opvarmningskilder. Nye opvarmningskilder vil således alene kunne blive omfattet af ordningen i medfør af det foreslåede stk. 3 i det omfang de vurderes at være mere klimavenlige end opvarmning ved olie- eller gasfyr.

Rammerne for den foreslåede statsgarantiordning vil i øvrigt være uændrede for lån til udskiftning til nye opvarmningskilder omfattet af det foreslåede stk. 3. Loven vil således finde anvendelse på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde omfattet af stk. 3 på samme måde, som den foreslås at finde anvendelse på lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en varmepumpe. Dette indebærer bl.a., at betingelserne for at blive omfattet af ordningen stadig vil skulle opfyldes, herunder i forhold til den øvre grænse for størrelsen på lånet, ligesom udskiftningen af opvarmningskilde vil skulle være gennemført inden for 12-måneders fristen, jf. lovforslagets § 7, stk. 4. Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol vil dermed også omfatte udskiftning til evt. andre varmekilder omfattet af det foreslåede stk. 3, ligesom Finansiell Stabilitet også i forhold til andre varmekilder omfattet af ordningen vil give meddelelse til Skatteforvaltningen om tilfælde, hvor en låntager ikke har gennemført udskiftningen inden for den givne frist, jf. lovforslagets § 21.

### *Til § 3*

Den foreslåede § 3 angiver de virksomheder, som under den foreslåede ordning kan yde statsgaranterede lån til de omfattede forbrugere og andelsboligforeninger. Virksomhederne er i lovforslaget benævnt ejendomskreditgivere, og afgrænsningen af

virksomheder svarer til den, som i dag anvendes i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.

Det foreslås i § 3, stk. 1, nr. 1, at statsgarantien kan stilles for lån, 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, nr. 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, nr. 1, litra b, i lov om finansiel virksomhed, og som i henhold til § 8, stk. 1, i lov om finansiel virksomhed har tilladelse til at udøve virksomhed som realkreditinstitut.

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

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

Det foreslås i § 3, stk. 1, nr. 3, at statsgarantien kan stilles for lån, 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.

Ejendomskreditselskabet skal – for at kunne anvende den foreslåede statsgarantiordning – som led i udøvelsen af sin erhvervmæssige virksomhed kunne yde eller give tilsagn om at yde kredit sikret ved pant i en boligejendom eller en andelsboligforeningsejendom. Ejendomskreditselskabet skal dermed erhvervmæssigt kunne yde boligkreditaftaler, jf. § 1, stk. 2, nr. 2, i lov om ejendomskreditselskaber.

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

Den foreslåede § 3, stk. 1, angiver alene, hvilke virksomheder, der kan yde lån under ordningen. Lovforslaget indeholder derudover en række betingelser, som skal være opfyldt, førend ordningen kan finde anvendelse. Det er bl.a. en betingelse, at lånet ydes mod tinglyst pant i fast ejendom, jf. den foreslåede § 2.

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

Begrebet ejendomskreditgiver henviser til de virksomheder, som er omfattet af stk. 1, hvortil der også henvises i det foreslåede stk. 2.

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

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



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

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

Ved begrebet ejendomskreditgiver forstås de virksomheder, som er omfattet af stk. 1, jf. ovenfor.

#### *Til § 4*

Den foreslåede § 4 afgrænser hvilke ejendomme, der kan blive omfattet af den foreslåede statsgarantiordning. Bestemmelsen oplister de betingelser, som skal være opfyldt i relation til værdien og beliggenheden af en ejendom, for at staten kan garantere et lån til udskiftning af ejendommens opvarmingskilde fra et olie- eller gasfyr til en varmepumpe efter den foreslåede ordning.

Det foreslås i § 4, stk. 1, nr. 1, at for at være omfattet af statsgarantiordningen skal den pågældende boligejendom eller andelsboligforeningsejendom, jf. § 2, stk. 2, som der ydes lån sikret ved tinglyst pant i, have en kontantværdi, som er under 8.000 kr. pr. kvadratmeter, eller som er mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter, hvis ejendommen er beliggende i et postnummer omfattet af bilag 1.

Det betyder, at den foreslåede statsgarantiordning omfatter boligejendomme og andelsboligforeningsejendomme i hele Danmark med en kontantværdi på under 8.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal), og at den foreslåede statsgarantiordning derudover omfatter boligejendomme og andelsboligforeningsejendomme i visse dele af Danmark med en kontantværdi på mellem 8.000 kr. og 10.000 kr. pr. kvadratmeter (vægtet areal). Det afgørende tidspunkt for opgørelse af kontantværdien er tidspunktet for optagelse af det statsgaranterede lån.

Kontantværdien pr. kvadratmeter udregnes på baggrund af det vægtede areal, der er en sædvanlig og anerkendt beregningsmetode på området, som er aftalt mellem realkreditbranchen og Finanstilsynet. Vægtningsmetoden benyttes også i statistikkerne for bolighandel i Danmark, herunder Finans Danmarks boligmarkedsstatistik.

Ejendoms kreditgivers opgørelse af ejendommens kontantværdi er nærmere behandlet i lovforslagets § 10, stk. 4, hvortil der henvises.

Det foreslås i § 4, stk. 1, nr. 2, at for at være omfattet af statsgarantiordningen skal den pågældende ejendom derudover være beliggende i et område i Danmark uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet.

At et område er uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet indebærer, at der ikke er etableret fjernvarme i området, og at området heller ikke er besluttet udlagt til fjernvarme. Det afgørende tidspunkt er her tidspunktet for optagelse af lånet til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe.

UDKAST

Regeringen har i sit udspil "Danmark kan mere II" lagt op til, at alle husejere med gas- eller oliefyr i løbet af 2022 vil modtage et brev med oplysninger om, hvorvidt de kan få fjernvarme, eller om de i stedet skal overveje at skifte opvarmningskilde til en varmepumpe. Dette tiltag er også omfattet af den politiske aftale "Klimaaf tale om grøn strøm og varme 2022" af 25. juni 2022. Hvis en borger i den forbindelse modtager besked om, at vedkommende hverken på tidspunktet for brevets afsendelse eller senere kan forvente at få fjernvarme, vil betingelsen i nr. 2 være opfyldt.

Det foreslås, at erhvervsministeren bemyndiges til – efter forhandling med klima-, energi- og forsyningsministeren – at fastsætte nærmere regler om betingelsen i nr. 2, dvs. hvad der nærmere skal forstås ved betingelsen om, at ejendommen er beliggende i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet, jf. det foreslåede stk. 3.

Betingelserne i det foreslåede stk. 1 er kumulative. Den pågældende ejendom skal således både være værdisat som angivet i det foreslåede stk. 1, nr. 1, og befinde sig i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet som angivet i det foreslåede stk. 1, nr. 2, for at kunne blive omfattet af anvendelsesområdet for den foreslåede statsgarantiordning.

Henvisningen til andelsboligforeninger i denne lov skal ses i sammenhæng med afgrænsningen i lovforslagets § 2, stk. 2, hvortil der også henvises i den foreslåede § 4. De omfattede andelsboligforeninger er i medfør heraf ejendomme, hvor mindst 80 pct.

af ejendommens samlede bruttoetageareal kan henføres til ejendoms-kategorien ”private andelsboliger”, jf. § 5, stk. 1, nr. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Andelsboligforeninger, som ikke opfylder denne betingelse, er ikke omfattet af lovforslaget og dermed den foreslåede statsgarantiordning, jf. § 2, stk. 2.

Det foreslås i § 4, stk. 2, at boligejendomme med tilladelse som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning, ikke er omfattet af statsgarantiordningen.

Fritidshuse er ikke omfattet af den foreslåede statsgarantiordning. Det er heller ikke hensigten, at fleksboliger skal omfattes af ordningen. Flexboliger er helårsboliger uden bopælspligt, som kan anvendes som fritidshuse, men som ejeren også kan flytte permanent ind i og anvende som helårsbolig.

Det forhold, at statsgarantiordningen ikke omfatter fleksboliger, afskærer ikke forbrugere fra at opnå lån med statsgaranti til udskiftning af opvarmingskilde i en boligejendom, som tidligere har været anvendt som fleksbolig.

I de statsgaranterede låns løbetid vil det således være i strid med betingelserne i dette lovforslag, hvis en forbruger ansøger om og opnår tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig. I så fald finder bestemmelsen i lovforslagets § 7, stk. 3, 2. pkt., anvendelse, hvilket betyder, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks.

Det foreslås i § 4, stk. 3, at erhvervsministeren efter forhandling med klima-, energi- og forsyningsministeren skal kunne fastsætte nærmere regler om betingelsen i stk. 1, nr. 2, som afgrænser den foreslåede statsgarantiordning til at omfatte ejendomme beliggende i Danmark i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet.

Reglerne fastsættes efter forhandling med klima-, energi- og forsyningsministeren, da varmforsyning henhører under klima-, energi- og forsyningsministeriets ressort.

Regeringen har i sit udspil ”Danmark kan mere II” lagt op til, at alle husejere med gas eller oliefyr i løbet af 2022 vil modtage et brev med oplysninger om, hvorvidt de kan få fjernvarme, eller om de i stedet skal overveje at skifte opvarmingskilde til en varmepumpe. Dette tiltag er også omfattet af den politiske aftale ”Klimaaf-tale om grøn strøm og varme 2022” af 25. juni 2022. Der henvises til bemærkningerne til det foreslåede stk. 1, nr. 2. Det er således forventningen, at den enkelte borger – og forbruger – får besked om, hvorvidt de vil kunne blive tilkoblet fjernvarme.

Det kan ikke udelukkes, at der som led i arbejdet med kortlægning af de områder, hvor fjernvarme er en mulighed, kan opstå et behov for en supplerende afgrænsning af, hvad der forstås ved et område, der er uden for de områder, som har fjernvarme, eller som er besluttet udlagt til fjernvarme. Dette gælder ikke mindst i relation til andelsboligforeninger. Denne afgrænsning er central for den foreslåede statsgarantiordning. På den baggrund foreslås det at bemyndige erhvervsministeren til – efter forhandling med klima, energi- og forsyningsministeren – at fastsætte nærmere regler om, hvad der skal forstås ved betingelsen i stk. 1, nr. 2.

Erhvervsministeren vil på baggrund af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse og efter forhandling med klima-, energi- og forsyningsministeren kunne fastsætte nærmere regler om, hvilke områder der i forhold til den foreslåede lov og statsgarantiordning skal betragtes som værende uden for fjernvarmenettet. Bemyndigelsen vil dermed kunne anvendes til at fastsætte nærmere kriterier for, at betingelsen i stk. 1, nr. 2, er opfyldt.

*Til § 5*  
UDKAST

Det foreslås i § 5, stk. 1, 1. pkt., at statsgaranti kan ydes til serielån og annuitetslån med en løbetid på højst 10 år.

Afdragsfrihed er således ikke en mulighed for det statsgaranterede lån. Det skyldes, at det reducerer statens risiko, når kunden afdrager på et lån, som er statsgaranteret.

Lånene kan have en løbetid på op til 10 år. Ejendomskreditgiveren kan dog betinge sig, at løbetiden er kortere end 10 år, og det er muligt, at ejendomskreditgiveren i nogle tilfælde vil tilbyde kortere løbetid, f.eks. en løbetid på 5 år.

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

Det foreslås i § 5, stk. 1, 2. pkt., at belåningen skal ligge inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi for boligejendomme og andelsboligforeninger.

Lånet skal således, for at blive omfattet af statsgarantiordningen, ligge inden for den del af ejendommens belåning, som vil kunne udgøre realkreditbelåning. For både boligejendomme og andelsboligforeninger udgør denne del 80 pct. af ejendommens kontantværdi, jf. lov om realkreditlån og realkreditobligationer.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den eksisterende belåning for den pågældende ejendom er mindre end 80 pct. forud for anvendelse af den foreslåede ordning.

Det er ikke et krav, at lånet under ordningen udgør et realkreditlån, men alene, at lånebeløbet ligger inden for grænserne af et realkreditlån.

Hvis ikke hele lånebeløbet til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe kan rummes inden for grænserne for realkreditbelåning, kan der under ordningen ydes et mindre lån med statsgaranti. Betingelserne for at blive omfattet af ordningen er i tilfælde heraf de samme.

Et lån med statsgaranti, der udgør en delvis finansiering af udskiftningen til varmepumpe, kan dermed eventuelt suppleres med anden form for finansiering. Det er således ikke et krav, at lånet under ordningen udgør fuldstændig finansiering af udskiftningen af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe. Det er dog i alle tilfælde et krav, at låntagere under ordningen faktisk udskifter deres olie- eller gasfyr med en varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, jf. lovforslagets § 7, stk. 4.

Om lånet kan rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi forudsætter en opgørelse af ejendommens kontantværdi. Ejendommens kontantværdi opgøres af ejendomskreditgiver i forbindelse med långivningen. Det relevante tidspunkt for opgørelsen af ejendommens kontantværdi er i denne sammenhæng tidspunktet for långivningen og ikke efter installationen af varmepumpen.

Ejendomskreditgivers opgørelse af ejendommens kontantværdi er nærmere behandlet i lovforslagets § 10, stk. 4, hvortil der henvises.

Det foreslås i § 5, stk. 2, at for lån ydet med pant i en boligejendom må hovedstolen ikke overstige 150.000 kr.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter et maksimum for hovedstolen for statsgaranterede lån ydet under ordningen til en forbruger til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe i dennes boligejendom, jf. lovforslagets § 2, stk. 1. En forbruger

kan dermed få statsgaranti på lån, der inklusive stiftelsesomkostninger og eventuelle kurstab udgør op til 150.000 kr.

Det er forventningen, at et lånebeløb på 150.000 kr. vil kunne dække udgifterne forbundet med udskiftningen af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe i en boligejendom. Det er dog ikke et krav for at blive omfattet af den foreslåede ordning, at lånebeløbet på op til 150.000 kr. dækker samtlige omkostninger forbundet med udskiftningen.

Omkostningerne forbundet med udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe i andelsboligforeninger vil afhænge af størrelsen på den pågældende ejendom. En andelsboligforening vil i mange tilfælde være større end en boligejendom, og udskiftes olie- eller gasfyret eksempelvis til en varmepumpe, kan der være behov for etablering af flere varmepumper i ejendommen. Da omkostningerne forbundet med udskiftningen afhænger af størrelsen på ejendommen, kan der ikke på forhånd fastsættes en øvre grænse for hovedstolen på lån til andelsboligforeninger.

### UDKAST

Det er en betingelse for anvendelsen af den foreslåede statsgarantiordning i forhold til lån til andelsboligforeninger, at lånet ydes med henblik på udskiftning af olie- eller gasfyr i ejendommen tilhørende andelsboligforeningen med en eller flere varmepumper. Lån ydet enten helt eller delvis til andre formål end dette kan ikke omfattes af ordningen. Der vil dermed i alle tilfælde skulle være sammenhæng mellem lånets størrelse og omkostningerne forbundet med udskiftningen af opvarmningskilde.

### *Til § 6*

Det foreslås i § 6, 1. pkt., at en forbruger til enhver tid kun kan have statsgaranteret lån under ordningen i én boligejendom.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at en forbruger under statsgarantiordningen til enhver tid kun kan have statsgaranti på lån i én boligejendom. Ordningen er således begrænset til maksimalt én boligejendom pr. forbruger. Det vil derfor ikke være muligt at optage statsgaranteret lån i to boligejendomme på samme tid.

Bestemmelsen udelukker 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. Har parterne eksempelvis optaget et fælles lån til finansiering af udskiftning af

olie- eller gasfyr, kan parterne derfor først benytte ordningen igen, når de ikke længere deltager i det fælles lån.

Det foreslås i § 6, 2. pkt., at for en andelsboligforening, jf. § 2, stk. 2, kan der alene etableres ét statsgaranteret lån under ordningen.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at en andelsboligforening under statsgarantiordningen kun kan have statsgaranti på ét lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en eller flere varmepumper.

#### *Til § 7*

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

Det følger heraf, at Finansiell Stabilitet skal meddele tilsagn om statsgaranti, når de i lovforslaget anførte betingelser er opfyldt. Tilsagnet meddeles ejendomskreditgiveren, jf. § 3, stk. 1, og § 8, stk. 1.

§ 7, stk. 1, vedrører selve garantistillelsen, som først udstedes efter lånets indgåelse.

Finansiell Stabilitet vil på et tidligere tidspunkt forud for tinglysningen af pantet til sikkerhed for lånet, hvor statsgarantien endnu ikke er stillet, kunne bekræfte over for ejendomskreditgiveren, at der vil kunne ydes statsgaranti på det foreliggende grundlag. En sådan meddelelse forudsætter, at Finansiell Stabilitet har modtaget de nødvendige oplysninger til brug herfor.

Det foreslås i § 7, stk. 2, at statsgarantien løber, indtil det statsgaranterede lån er fuldt ud afdraget, medmindre § 23, stk. 2, finder anvendelse.

Det første led af bestemmelsen indebærer, at statsgarantien består, indtil lånet er helt afdraget.

Det andet led i bestemmelsen henviser til, at statsgarantien i visse tilfælde kan være bortfaldet i medfør af den foreslåede § 23, stk. 2. I sådanne tilfælde bortfalder statsgarantien, inden lånet er fuldt ud afdraget.

Det foreslås i § 7, stk. 3, 1. pkt., at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, eller

hvis en ejendom omfattet af lovens § 2, stk. 2, tages i brug til andre formål end som andelsboligforening.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at der ikke ydes statsgaranterede lån i medfør af den foreslåede ordning i relation til ejendomme, som anvendes til andet end boligejendom eller andelsboligforening.

I henhold til lovforslagets § 1, nr. 1, udgør en boligejendom ”en ejerbolig, hvor mindst 80 pct. af ejendommens samlede bruttoetageareal på lånetidspunktet 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 § 1, 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).

Om den nærmere afgrænsning af begrebet andelsboligforening henvises til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 2, stk. 2, og det her anførte om ejendoms-kategoribekendtgørelsen. Det følger af § 4, stk. 3, i ejendoms-kategoribekendtgørelsen, at i ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder, omfattes ejendommens lokaler, der er udlejet til andet end beboelse, af ejendoms-kategorien ”private andelsboliger”.

At ejendommen tages i brug til et andet formål end boligejendom eller andelsboligforening skal forstås således, at ejendommen ikke længere opfylder betingelserne for at være omfattet af enten definitionen af boligejendom, jf. § 1, nr. 1, eller § 2, stk. 2, om andelsboligforeninger.

De afgrænsninger, som følger af dette lovforslag, skal anvendes ved vurderingen af, om ejendommen er taget i brug til andre formål end boligejendom eller andelsboligforening, jf. lovforslagets § 7, stk. 3, 1. pkt.

Bestemmelsen har til formål at sikre, at de ejendomme, som er omfattet af den foreslåede statsgarantiordning, opfylder betingelserne for at være omfattet heraf i hele perioden, hvor det statsgaranterede lån løber.

Det forhold, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks, følger direkte af lovforslagets § 7, stk. 3, 1. pkt., men skal af hensyn til låntageren også fremgå af den låneaftale, som indgås mellem ejendoms-kreditgiveren og låntageren, jf. § 10, stk. 2. Ejendoms-kreditgiverens mulighed for at følge op og reagere på dette aftalevilkår har



sammenhæng med ejendomskreditgiverens almindelige gode kundekendskab. For så vidt angår selve statsgarantien består denne uændret i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår. Garantien kan således ikke bortfalde i denne situation, så længe låntager har en forpligtelse i henhold til det statsgaranterede lån over for ejendomskreditgiver.

Lovforslagets § 7, stk. 3, 1. pkt., er i øvrigt ikke til hinder for, at ejendomskreditgiveren giver afkald på statsgarantien og i stedet aftaler med låntageren, at der skal indgås en ny låneaftale uden statsgaranti.

Det foreslås endvidere i § 7, stk. 3, 2. pkt., at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning.

Fritidshuse er ikke omfattet af den foreslåede statsgarantiordning, jf. lovforslagets § 2. Det er boligejendomme med tilladelse som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning, heller ikke, jf. lovforslagets § 4, stk. 2.

UDKAST

Dette gælder i hele låneperioden. Derfor foreslås det, at lånet forfalder i tilfælde, hvor forbrugeren opnår tilladelse til at anvende den pågældende boligejendom som fleksbolig.

Der henvises til lovforslagets § 4, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

Det forhold, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks, hvis forbrugeren få tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, følger direkte af lovforslagets § 7, stk. 3, 2. pkt., men skal af hensyn til låntageren også fremgå af den låneaftale, som indgås mellem ejendomskreditgiveren og låntageren, jf. § 10, stk. 2. Ejendomskreditgiverens mulighed for at følge op og reagere på dette aftalevilkår har sammenhæng med ejendomskreditgiverens almindelige kundekendskab. For så vidt angår selve statsgarantien består denne uændret i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår.

Lovforslagets § 7, stk. 3, 2. pkt., er i øvrigt ikke til hinder for, at ejendomskreditgiveren giver afkald på statsgarantien og i stedet aftaler med låntageren, at der skal indgås en ny låneaftale uden statsgaranti.

Det foreslås i § 7, stk. 4, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i det tilfælde, hvor låntageren ikke gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en

varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning.

Det er en forudsætning for anvendelse af ordningen, at lånet anvendes til at udskifte et eksisterende olie- eller gasfyr med en varmepumpe. I det tilfælde, hvor dette mod forventning ikke sker, vil forudsætningerne for anvendelsen af ordningen ikke længere være til stede, og lånet vil som følge heraf forfalde til indfrielse. Det omfatter også de tilfælde, hvor udskiftningen ikke beror på erhvervelse af varmepumpen. Det kunne eksempelvis være i det tilfælde, hvor varmepumpen etableres og derefter leases. Her er lånet ikke anvendt til udskiftningen af opvarmingskilde, som forudsat, jf. lovforslagets § 2.

Udskiftningen skal være gennemført inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning. Det er en forudsætning for anvendelse af ordningen, at lånet er sikret ved tinglyst pant i den faste ejendom, jf. lovforslagets § 2. Fristen løber fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning på den pågældende ejendom. Hvis pantet anmeldes til tinglysning den 1. februar 2023, vil udskiftningen af olie- eller gasfyret med en anden opvarmingskilde således skulle være sket senest den 31. januar 2024.

At udskiftningen er gennemført indebærer, at olie- eller gasfyret er afmonteret, og at en varmepumpe er etableret på ejendommen.

Erhvervsministeren kan efter det foreslåede § 2, stk. 3, fastsætte, at statsgarantiordningen også kan omfatte udskiftning af olie- eller gasfyret med andre opvarmingskilder end en varmepumpe. Der henvises til bestemmelsen og bemærkningerne hertil. Udvides ordningen efter den foreslåede § 2, stk. 3, vil udskiftningen til den nye opvarmingskilde skulle gennemføres inden for 12 måneder, jf. § 7, stk. 4.

12-måneders-fristen skal ses i sammenhæng med de regler, som der foreslås i relation til tinglysningsafgiftsfritagelse for pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr i helårsboliger, jf. [henvisning til Skatteministeriets lovforslag om tinglysningsafgiftsfritagelse]. De låneaftaler, som er omfattet af den foreslåede ordning med statsgaranti, vil også være omfattet af den foreslåede tinglysningsafgiftsfritagelse, jf. pkt. 2.1.3. i de almindelige bemærkninger.

Det forhold, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks, følger direkte af lovforslagets § 7, stk. 4, men skal af hensyn til låntageren også fremgå af den låneaftale, som indgås mellem ejendomskreditgiveren og låntageren, jf. § 10, stk. 2. Ejen-

domskreditgiverens mulighed for at følge op og reagere på dette aftalevilkår har sammenhæng med ejendomskreditgiverens almindelige gode kundekendskab. For så vidt angår selve statsgarantien består denne uændret i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår. Garantien kan således ikke bortfalde i denne situation, så længe låntager har en forpligtelse i henhold til det statsgaranterede lån over for ejendomskreditgiver.

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

Finansiell Stabilitet fører stikprøvekontrol med, at låntagere omfattet af statsgarantiordningen gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe, og at dette sker inden 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, jf. lovforslagets § 21, stk. 1. Til brug herfor kan Finansiell Stabilitet anmode ejendomskreditgivere omfattet af ordningen til at indsende dokumentation for, at låntager har foretaget en sådan udskiftning, jf. lovforslagets § 17, stk. 2. Det skal fremgå af låneaftalen, at låntager skal indsende dokumentation for udskiftningen til ejendomskreditgiver, når denne anmoder herom, jf. lovforslagets § 10, stk. 2, 2. pkt.

Det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i tilfælde, hvor låntager ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret er gennemført, jf. lovforslagets § 17, stk. 3. Dette har således samme virkning som manglende gennemførelse af udskiftningen.

#### *Til § 8*

Det fremgår af det foreslåede § 8, *stk. 1*, at statsgarantien ydes som en direkte garanti over for ejendomskreditgiveren, jf. § 3, stk. 1, jf. dog stk. 2.

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

Som en undtagelse til § 8, stk. 1, fremgår det af det foreslåede § 8, *stk. 2*, at når et realkreditlån formidles af en anden ejendomskreditgiver end realkreditinstituttet, og

denne anden ejendomskreditgiver har stillet garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på lånet, eller på anden måde har indestået for tab på den statsgaranterede låneaftale, jf. § 3, stk. 2, så kan statsgarantien udstedes som en regaranti på denne anden ejendomskreditgivers garanti, modregning eller indeståelse over for realkreditinstituttet.

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

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.

Bestemmelsen skal endvidere ses i sammenhæng med § 3, stk. 2, hvoraf det fremgår, at statsgarantien i de nævnte tilfælde kan ydes til en anden ejendomskreditgiver end den långivende ejendomskreditgiver.

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

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

Det foreslåede § 8, stk. 4, fastsætter de overordnede krav til indholdet af garantierklæringen. Garantierklæringen skal således i henhold til § 8, stk. 4, nr. 1, identificere den underliggende låneaftale; i henhold til § 8, stk. 4, nr. 2, indeholde oplysning om størrelsen og løbetiden på den underliggende låneaftale; og i henhold til § 8, stk. 4, nr. 3, indeholde oplysninger om dækning under statsgarantien.

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

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

De nærmere regler kan endvidere vedrøre processen for meddelelsen af statsgaranti, herunder at Finansiell Stabilitet på et tidspunkt, som ligger forud for tinglysningen af pantet til sikkerhed for lånet, vil kunne bekræfte over for ejendomskreditgiveren, om der vil kunne ydes statsgaranti på det foreliggende grundlag.

#### *Til § 9*

Det foreslås i § 9, 1. pkt., at statsgarantien udgør 90 pct. af lånebeløbet.

En risikodeling på 90/10 betyder, at staten dækker 90 pct. af eventuelle tab på låneaf-talen, og at ejendomskreditgiveren dækker de resterende 10 pct. Den foreslåede risi-kodeling skal ses som et supplement til de øvrige værn i ordningen mod utilsigtet brug (krav til kreditværdighedsvurdering, værdiansættelse, prissætning samt grænse på kva-dratmeterpris) og har derudover også den virkning, at det højst er 90 pct. af det samlede lån, som kan opnå anerkendelse som ufinansieret kreditrisikoafdækning i henhold til kapitalkravsforordningen.

Det foreslås endvidere i § 9, 2. pkt., at tab skal bæres pro rata med ejendomskreditgiver, jf. § 3, stk. 1, eller i tilfælde omfattet af lovforslagets § 8, stk. 2, med den formidlende ejendomskreditgiver (garantimodtager).

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

Begrebet ejendoms kreditgiver henviser til de virksomheder, som er omfattet af § 3, stk. 1, hvortil der også henvises i det foreslåede § 9, 2. pkt.

*Til § 10*

Det foreslås i § 10, stk. 1, 1. pkt., at ansøgning om statsgaranti skal indsendes til Finansiell Stabilitet af ejendoms kreditgiveren, jf. § 3, stk. 1. Det foreslås i § 10, stk. 1, 2. pkt., at ansøgningen skal indeholde oplysninger om ejendoms kreditgiveren, låneaftalen, låntageren og ejendommen, herunder oplysninger om ejendommens eksisterende opvarmningskilde.

Oplysningerne i ansøgningen skal være tilstrækkelige til, at Finansiell Stabilitet kan vurdere, om den konkrete ansøgning overholder betingelserne i lovens §§ 2-6, idet det i øvrigt kræves, at ejendoms kreditgiveren har indgået en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet efter lovforslagets § 11. De nærmere krav til ansøgningens indhold forventes udmøntet i en bekendtgørelse, jf. nedenfor.

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

Det forudsættes i bestemmelsen, at ejendoms kreditgiveren varetager kommunikationen med låntageren.

Det foreslås i § 10, stk. 2, 1. pkt., at det skal fremgå af låneaftalen, at ejendoms kreditgiver videregiver oplysninger om låntageren til Finansiell Stabilitet.

I forbindelse med indsendelse af ansøgning om statsgaranti efter den foreslåede § 10, stk. 1, vil ejendoms kreditgiver videregive oplysninger om låntager til Finansiell Stabilitet. Dette vil bl.a. omfatte identifikationsoplysninger på låntageren samt oplysninger indeholdt i låneaftalen. Denne videregivelse skal afspejles i låneaftalen.

Det følger herudover af den foreslåede § 17, stk. 1, at Finansiell Stabilitet kan anmode en ejendoms kreditgiver om at fremsende oplysninger om låneaftaler og låntagere, som er omfattet af statsgarantiordningen. Finansiell Stabilitet kan blandt andet anmode ejendoms kreditgiveren om det materiale, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendoms vurderingen. Ejendoms kreditgiveren vil have en retlig forpligtelse til at videregive det pågældende materiale.

## UDKAST

For at sikre en gennemsigtig behandling af personoplysninger, forpligtes ejendoms-kreditgiveren efter § 10, stk. 2, 1. pkt., til at oplyse låntageren om, at ejendoms-kreditgiveren videregiver oplysninger om låntageren til Finansiell Stabilitet.

Det foreslås i § 10, stk. 2, 2. pkt., at det desuden skal fremgå af låneaftalen, at låntager efter anmodning fra ejendoms-kreditgiveren skal indsende dokumentation for udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmpumpe, jf. §§ 17, stk. 2, og 21, stk. 1.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med kontrolbestemmelsen i lovforslagets § 21, stk. 1, som der henvises til.

Finansiell Stabilitet fører i medfør af lovforslagets § 21, stk. 1, stikprøvekontrol med, at låntagere omfattet af statsgarantiordningen gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmpumpe, og at dette sker inden 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning.

## UDKAST

Det er ejendoms-kreditgiver, som varetager kommunikationen med låntager.

Finansiell Stabilitet kan til brug for stikprøvekontrollen anmode ejendoms-kreditgivere omfattet af ordningen om at indsende dokumentation for, at låntager har foretaget en udskiftning af sit olie- eller gasfyret med en varmpumpe, jf. lovforslagets § 17, stk. 2.

For at kunne overholde lovforslagets § 17, stk. 2, skal ejendoms-kreditgivere have adgang til dokumentation for, at låntager har gennemført en udskiftning af opvarmningskilde. Det foreslås på den baggrund, at låntager i låneaftalen skal forpligtes til at indsende dokumentation for udskiftningen til ejendoms-kreditgiver, når denne anmoder herom. Herved kan ejendoms-kreditgiver indsende dokumentationen til Finansiell Stabilitet til brug for dennes stikprøvekontrol med ordningen efter lovforslagets § 21.

Det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i tilfælde, hvor låntager ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret er gennemført, jf. lovforslagets § 17, stk. 3.

Det foreslås i § 10, stk. 2, 3. pkt., at det skal fremgå af låneaftalen, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks i tilfælde omfattet af § 7, stk. 3 eller 4, eller § 17, stk. 3.

Efter § 7, stk. 3, forfalder det statsgaranterede lån til indfrielse straks, hvis forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, eller hvis en ejendom

omfattet af lovens § 2, stk. 2, tages i brug til andre formål end som andelsboligforening. Det samme gælder, hvis forbrugeren får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, jf. § 41 a i lov om planlægning.

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

Lovforslagets § 7, stk. 3 og 4, har til formål at sikre, at der ikke ydes statsgaranterede lån til formål, som ligger uden for lovforslagets anvendelsesområde. Der henvises til § 7, stk. 3 og 4, og bemærkningerne hertil for nærmere om indholdet heraf.

Efter § 17, stk. 3, forfalder det statsgaranterede lån til indfrielse straks i tilfælde, hvor låntager ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe er gennemført, jf. § 17, stk. 2. Der henvises til § 17, stk. 3, og bemærkningerne hertil for nærmere om indholdet heraf.

UDKAST

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks i de nævnte situationer, følger direkte af lovforslagets § 7, stk. 3 og 4, og af lovforslagets § 17, stk. 3, men skal af hensyn til låntageren også indsættes som et aftalevilkår mellem ejendomskreditgiveren og låntageren. Vilkåret skal derfor fremgå af den statsgaranteret låneaftale, som indgås mellem de to parter.

For så vidt angår konsekvensen af, at ejendomskreditgiveren undlader at overholde sine forpligtelser efter lovforslagets § 7, stk. 3, § 7, stk. 4, eller § 17, stk. 3, henvises til lovforslagets § 23, stk. 2.

Det foreslås i § 10, stk. 3, at ejendomskreditgiveren før indsendelse af ansøgningen skal foretage en kreditværdighedsvurdering af låntageren. Vurderingen skal foretages med udgangspunkt i et lån på samme størrelse uden statsgaranti. Resultatet af kreditværdighedsvurderingen skal sandsynliggøre, at låntageren kan overholde sine forpligtelser i henhold til låneaftalen.

Kreditværdighedsvurderingen omfatter efter det foreslåede § 1, nr. 3, en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed foretaget af ejendomskreditgiver før indgåelsen af en statsgaranteret låneaftale. Kreditværdighedsvurderingen skal foretages i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 7 c og 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 § 3, stk. 1.

Ejendoms kreditgiveren må således kun indgå en låneaftale med låntageren, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør, at låntageren kan overholde sine forpligtelser efter den statsgaranteret låneaftale. Vurderingen af kreditværdighed skal foretages på grundlag af oplysninger om låntagerens indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold. Oplysninger skal indhentes fra relevante kilder, herunder fra låntageren. Ejendoms kreditgiveren skal gøre låntageren opmærksom på, at låntageren skal give korrekte og fuldstændige oplysninger, og at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger indebærer, at kreditværdighedsvurderingen ikke kan foretages, og at boligkrediten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke alene basere sig på, at værdien af en fast ejendom er højere end kreditbeløbet i boligkreditaftalen, eller en formodning om at ejendommen vil stige i værdi.

Det foreslås i § 10, stk. 4, 1. pkt., at ejendoms kreditgiver før indsendelse af ansøgningen skal have foretaget en ansættelse af kontantværdien af den pågældende ejendom efter reglerne i § 10 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Ansættelsen af kontantværdien er relevant til brug for vurdering af, om betingelserne i § 4 om kontantværdi pr. kvadratmeter (vægtet areal) og i § 5 om belåningsinterval er opfyldt for den pågældende ejendom.

Denne bestemmelse fastlægger således grundprincipperne for den værdiansættelse af ejendommen, som ejendoms kreditgiveren skal foretage forud for indgåelsen af en låneaftale omfattet af ordningen.

Det bemærkes, at det følger af § 22 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit, at boligkreditgivere ved ydelse af boligkreditaftaler skal anvende pålidelige standarder ved værdiansættelsen af den faste ejendom, som ligger til grund for boligkreditaftalen. Boligkreditgiver skal desuden sikre, at pålidelige standarder anvendes, når tredjemand foretager værdiansættelsen på kreditgivers vegne. Pålidelige standarder er de regler, der fremgår af § 2 i bekendtgørelse nr. 807 af 31. maj 2022 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af dækkede obligationer.

Reglerne i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit er gældende for samtlige virksomheder omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1. Dermed vil den samme værdiansættelsesmetode skulle anvendes af alle ejendoms kreditgivere, som er omfattet af lovforslaget.

Ejendoms kreditgivere omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, skal således ansætte en kontantværdi af ejendommen omfattet af statsgarantiordningen til brug for låneudmålingen. Denne værdi skal ligge inden for det skønnede beløb, som ejendommen 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 relevante tidspunkt for opgørelsen af ejendommens kontantværdi er i denne sammenhæng tidspunktet for långivningen og ikke efter udskiftningen af olie- eller gasfyret er gennemført.

Det foreslås i § 10, stk. 4, 2. pkt., at ejendoms kreditgiveren 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 § 10, stk. 4, 3. 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 værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af 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. Ejendoms kreditselskaber 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 lån omfattet af ordningen indgås på baggrund af en forsvarlig opgørelse af ejendommens kontantværdi, foreslås det i § 10, stk. 4, 2. og 3. pkt., at ejendoms kreditgiveren 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 ejendoms kreditgiveren, skal den vurderingssagkyndige være uafhængig af kreditbevillingsprocessen. Den vurderingssagkyndige kan også være en person, som ikke er ansat hos ejendoms kreditgiveren, eksempelvis en tilknyttet ejendomsmægler. Kravet

om anvendelse af en vurderingssagkyndig vil gælde for alle ejendoms kreditgivere omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1.

Det foreslås i § 10, stk. 5, 1. pkt., at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger ejendoms kreditgiveren skal afgive i forbindelse med ansøgning om garanti. Det foreslås endvidere i § 10, stk. 5, 2. pkt., at erhvervsministeren kan fastsætte regler om, hvordan oplysningerne skal afgives, herunder regler om at oplysningerne skal indgives digitalt.

Dette kan blandt andet omfatte regler om, at ejendoms kreditgiver skal indsende oplysninger om den foretagne ejendoms vurdering og kreditværdigheds vurdering, den pågældende låne aftale, samt øvrige oplysninger om låntageren og ejendommen, herunder om ejendommens eksisterende opvarmings kilde. Det kan endvidere være oplysninger om den varmepumpe, som forventes etableret på ejendommen. Erhvervsministeren kan derudover indføre regler om, hvordan oplysningerne skal afgives, samt regler om at oplysningerne skal indgives digitalt. Dette medfører, at erhvervsministeren kan indføre krav om, at ejendoms kreditgiveren skal benytte en bestemt digital løsning ved indsendelse af oplysningerne til Finansiell Stabilitet.

#### *Til § 11*

Det foreslås i § 11, stk. 1, at der som betingelse for udstedelse af statsgaranti efter denne lov skal indgås en vilkårsaftale om ydelse af statsgaranti mellem Finansiell Stabilitet og den pågældende ejendoms kreditgiver, jf. § 3, stk. 1.

Vilkårsaftalen indeholder de generelle vilkår for statsgarantien, som under den foreslåede ordning stilles af Finansiell Stabilitet over for ejendoms kreditgiveren.

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

Vilkårsaftalen skal som minimum fastlægge, hvilke oplysninger ejendoms kreditgivere skal fremsende i medfør af det foreslåede § 15, stk. 1, jf. lovforslagets § 15, stk. 2. Dermed skal vilkårsaftalen nærmere fastlægge, hvordan ejendoms kreditgivere, som har udstedt lån med statsgaranti efter denne lov, skal sende oversigter over de statslige garantiforpligtelser på låne aftalerne til Finansiell Stabilitet.

Vilkårsaftalen skal endvidere indeholde bestemmelser om garantiprovision samt om ejendoms kreditgiverens øvrige oplysningsforpligtelser efter denne lov. Vilkårsaftalen

vil forventeligt også indeholde vilkår, som skal modvirke misbrug af statsgarantiordningen, herunder grænser for udbetalingskursen på lån ydet under ordningen.

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

Selvom der er indgået en vilkårsaftale mellem Finansiell Stabilitet og ejendomskreditgiveren, skal ejendomskreditgiveren i forbindelse med konkrete ansøgninger om statsgaranti fortsat opfylde ansøgningskriterierne efter § 10. Konkrete ansøgninger om statsgaranti skal i øvrigt overholde betingelserne i lovens §§ 2-6. En vilkårsaftale er dermed ikke ensbetydende med, at ejendomskreditgiveren i den konkrete lånesag automatisk har ret til at udstede låneaftalen med statsgaranti.

Det foreslås i § 11, stk. 2, 1. pkt., at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om vilkårsaftalen, herunder regler om hvilke oplysninger ejendomskreditgiveren skal afgive i forbindelse med indgåelse af vilkårsaftalen.

Bemyndigelsen forventes blandt andet udnyttet til at fastsætte regler om, hvilke forhold vilkårsaftalen som minimum skal indeholde bestemmelser om. Dette kan omfatte forhold som tabsopgørelse, realisation af sikkerheder og indtrædelsesret. Bemyndigelsen forventes desuden udnyttet til at indføre regler der sikrer, at Finansiell Stabilitet får de nødvendige oplysninger for, at vilkårsaftalen kan indgås. Dette kan omfatte oplysninger om ejendomskreditgiverens navn, CVR-nummer, adresse og kontaktoplysninger.

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

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

#### *Til § 12*

Det foreslås i § 12, stk. 1, at ejendomskreditgivere, jf. § 3, stk. 1, og låntagere omfattet af denne lov skal betale en garantiprovision til staten.

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

Den samlede garantiprovision består dels af en garantiprovision fra låntageren, jf. stk. 2, og dels af en garantiprovision fra ejendoms kreditgiveren, jf. stk. 3.

Det foreslås i § 12, stk. 2, 1. pkt., at garantiprovisionen, der skal betales af låntageren, årligt udgør en procentsats af restgælden på den statsgaranterede del af lånet.

Garantiprovisionen forventes i udgangspunktet årligt at udgøre 1 pct., og den skal beregnes ud fra restgælden på den statsgaranterede del af lånet. I takt med at låntageren afdrager på lånet, vil det garanterede lån blive mindre, og låntageren vil dermed tilsvarende skulle betale en lavere garantiprovision. Procentsatsen vil blive endeligt fastsat i bekendtgørelsen, der udstedes i medfør af stk. 5.

Restgælden på den statsgaranterede del af lånet udgør 90 pct. af det resterende lånebeløb, jf. den foreslåede § 9.

Det foreslås i § 12, stk. 2, 2. pkt., at garantiprovisionen fra låntageren skal opkræves af ejendoms kreditgiveren på vegne af staten.

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

Ved låntagerens manglende betaling af garantiprovisionen vil det skyldige beløb blive forsøgt inddrevet. I modsætning til hvad der gælder for restancer med ejendoms kreditgiverens garantiprovision, jf. § 23, stk. 2, 2. pkt., er det ikke hensigten, at restance fra låntageren skal medføre, at statsgarantien pr. automatik bortfalder. Ejendoms kreditgiveren indestår ikke for låntagerens betaling af garantiprovision.

Det foreslås i § 12, stk. 3, 1. pkt., at garantiprovisionen, der skal betales af ejendoms kreditgiver, årligt udgør en procentsats af restgælden på den statsgaranterede del af lånet.

## UDKAST

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

Ejendomskreditgiverens garantiprovision forventes i udgangspunktet at udgøre i niveauet 1 pct. af det garanterede beløb. Procentsatsen vil blive endeligt fastsat i bekendtgørelsen, der udstedes i medfør af stk. 5. Garantiprovisionen skal beregnes ud fra restgælden på lånet. Restgælden på den statsgaranterede del af lånet udgør 90 pct. af det resterende lånebeløb, jf. den foreslåede § 9.

Det foreslås i § 12, stk. 4, at den samlede garantiprovision skal betales kvartalsvis af ejendomskreditgiveren til Finansiell Stabilitet. Garantiprovisionen tilfalder statskassen efter omkostninger er afholdt, jf. den foreslåede § 19, stk. 1. Med bestemmelsen foreslås det desuden, at garantiprovisionen forfalder den 10. i måneden efter udløbet af hvert kvartal.

### UDKAST

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

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

Med bemyndigelsen vil de nærmere principper for beregningen og betalingen af garantiprovision blive fastsat i bekendtgørelsen. Dermed vil procentsatsen, der skal betales af henholdsvis låntageren og ejendomskreditgiveren, blive fastsat i bekendtgørelsen.

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

### *Til § 13*

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

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

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

Det fremgår af det foreslåede § 13, stk. 3, at staten indtræder i ejendomskreditgiverens krav mod låntageren i det omfang, staten har forestået betalinger under statsgarantien, jf. stk. 1.

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

Det følger af det foreslåede § 13, stk. 4, at hvis ejendomskreditgiverens restfordring mod låntageren nedsættes i medfør af retsplejelovens § 578, kan Finansiell Stabilitet kræve en tilsvarende nedsættelse af udbetalingen under statsgarantien.

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

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

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

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

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

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

#### *Til § 14*

Det foreslås i § 14, stk. 1, at hvis erhververen af en boligejendom overtager en eksisterende låneaftale med statsgaranti efter denne lov, så kan statsgarantien opretholdes, såfremt betingelserne for at opnå statsgaranti efter §§ 2-6, 10 og 11 er opfyldt, jf. dog stk. 2 og 3.

Formålet med denne bestemmelse er at fastslå, at overtagelse af statsgaranterede låneaftaler i forbindelse med ejerskifte kræver, at lovforslagets betingelser opfyldes på ny. Dette medfører bl.a., at ejendommens kontantværdi fortsat skal ligge inden for grænserne i lovforslagets § 4, og at ejendommen stadigvæk skal være beliggende i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet. Bestemmelsen skal med andre ord sikre, at alle statslige garantier ydes på lige vilkår, og at lovforslagets bestemmelser iagttages, når en statslig garanti overtages af en ny forbruger. Ejendoms kreditgiver, jf. § 3, stk. 1, skal i den forbindelse blandt andet også have foretaget en kreditværdighedsvurdering af den nye køber (låntageren), jf. § 10, stk. 3.



Er betingelserne for at opnå statsgaranti opfyldt, og ønsker den nye køber at overtage en eksisterende låneaftale med statslig garanti, og ejendoms kreditgiveren i øvrigt godkender dette, er lovforslaget ikke til hinder for, at den nye køber overtager forpligtelsen. Overtagelsen kan også ske efter den 31. december 2028, hvor ordningen udløber, jf. det foreslåede § 24, såfremt betingelserne efter §§ 2-6, 10 og 11 stadigvæk er opfyldt på det pågældende tidspunkt.

Det er efter lovforslagets § 2, stk. 1, en betingelse, at det statsgaranterede lån skal være ydet til en forbruger til udskiftning af et olie- eller gasfyr med en varmepumpe. På tidspunktet for ejerskiftet kan udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe potentielt allerede være gennemført. Dette vil dog ikke være til hinder for, at statsgarantien kan opretholdes efter et ejerskifte efter § 14, stk. 1.

Bestemmelsen i § 14, stk. 1, er ikke til hinder for, at den statsgaranterede låneaftale kan overtages uden statsgaranti. Dette vil være et forhold mellem ejendoms kreditgiveren og forbrugeren.

UDKAST  
Det følger af det foreslåede § 14, 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 låne- aftaler med pant i ejendommen, videreføres en eventuel statsgaranti efter denne lov.

Det er med den foreslåede bestemmelse hensigten at sikre, at en efterlevende ægtefælle eller samlever kan omfattes af statsgarantiordningen, selvom lovforslagets betingelser i forhold til ejendommens kontantværdi m.v. 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. Den foreslåede bestemmelse er dermed en undtagelse til § 14, stk. 1, hvorefter lovforslagets betingelser skal være opfyldt på ny, for at en statsgaranti kan opretholdes i forbindelse med et ejerskifte.

Bestemmelsen i § 14, stk. 2, finder også anvendelse efter den 31. december 2028, selvom der efter denne dato ikke kan indgås nye aftaler under ordningen, jf. den fore- slåede § 24.

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

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse medfører, at såfremt en statsgaranterede låneaftale er indgået med to eller flere forbrugere i forening som debitor, og en af disse ønsker at udtræde, så vil den statslige garanti ikke bortfalde alene fordi den ene part, efter aftale med ejendomskreditgiver, jf. § 3, stk. 1, udtræder af den eksisterende låneaftale. Dette kan f.eks. være tilfældet i en skilsmisssituation. Ejendomskreditgiver vil skulle foretage en ny kreditværdighedsvurdering af den eller de tilbageværende forbrugere, som forbliver debitorer for låneengagementet.

Det er med den foreslåede bestemmelse hensigten at sikre, at lovforslagets betingelser i forhold til ejendommens kontantværdi m.v. ikke behøver at være opfyldt på det tidspunkt, hvor en forbruger udtræder af den fælles låneaftale. Den foreslåede bestemmelse er dermed en undtagelse til § 14, stk. 1, hvorefter lovforslagets betingelser skal være opfyldt på ny for at en statsgaranti kan opretholdes i forbindelse med et ejerskifte.

Bestemmelsen i § 14, stk. 3, finder også anvendelse efter den 31. december 2028, selvom der efter denne dato ikke kan indgås nye aftaler under ordningen, jf. den foreslåede § 24.

## UDKAST

Det følger af det foreslåede § 14, stk. 4, at hvis låntageren indgår nye låneaftaler med pant i ejendommen med prioritet forud for låneaftalen med statsgaranti efter denne lov eller hvis låntageren omlægger eksisterende foranstående låneaftaler med pant i ejendommen, hvorved den statsgaranterede låneaftales prioritetsstilling forringes, så må det ikke føre til, at den statsgaranterede låneaftale rykkes på en måde, så den ligger ud over 80 pct. af ejendommens kontantværdi på det pågældende tidspunkt.

Lovforslagets § 14, stk. 4, adresserer dermed foranstående, ikke-statsgaranterede låneaftaler med pant i ejendommen.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at låntagere fortsat kan indgå nye eller omlægge eksisterende foranstående låneaftaler med pant i ejendommen, så længe der ikke sker en forrykkelse af det statsgaranterede lån, som indebærer, at aftalen ikke længere er inden for 80 pct. af boligejendommens eller andelsboligforeningsejendommens kontantværdi på det pågældende tidspunkt.

Det er ejendomskreditgiver, jf. § 3, stk. 1, der over for Finansiell Stabilitet skal kunne fremlægge en ejendomsvurdering i overensstemmelse med § 10, stk. 4, som viser, at grænsen på 80 pct. er overholdt.

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 5, 1. pkt., at ved skifte af ejendomskreditgiver, jf. § 3, stk. 1, kan en eksisterende statsgaranti følge med låntageren under forudsætning

af, at den overtagende ejendomskreditgiver også er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1, og har indgået, eller senest på overtagelsestidspunktet indgår, en vilkårsaftale med Finansiell Stabilitet, jf. § 11.

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

Det fremgår derudover af det foreslåede § 14, stk. 5, 2. pkt., at den nye ejendomskreditgiver, ved aftaleindgåelsen med låntageren, omfattes af reglerne i dette lovforslag.

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

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 6, at hvis ejendomskreditgiveren overdrager en statsgaranterede låneaftale efter denne lov til en anden ejendomskreditgiver, som er omfattet af § 3, stk. 1, skal der forinden være indgået en vilkårsaftale mellem Finansiell Stabilitet og denne anden ejendomskreditgiver, jf. § 11.

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

Det fremgår af det foreslåede § 14, stk. 7, 1. pkt., at hvis ejendomskreditgiveren overdrager en statsgaranterede låneaftale efter denne lov til en tredjemand, som ikke er omfattet af § 3, stk. 1, bortfalder statsgarantien.

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

Lovforslagets § 14, stk. 7, 1. pkt., regulerer alene den bagvedliggende statsgaranti, og er derfor ikke til hinder for, at låneaftaler med pant i ejendommen overdrages efter de

almindelige regler herom. Den bagvedliggende statsgaranti kan dog kun opretholdes – og i tilfælde af misligholdelse udbetales – til ejendoms kreditgivere omfattet af personkredsen i lovforslagets § 3, stk. 1.

I forlængelse heraf fastslår lovforslagets § 14, stk. 7, 2. pkt., at statsgarantien bortfalder, hvis ejendoms kreditgiverens krav på betaling under garantien borttransporteres, pantsættes eller på anden måde overdrages til en tredjemand, der ikke er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1.

Bestemmelsen har til formål at forebygge omgåelser og misbrug, idet statens betalinger i henhold til statsgarantien ikke kan udbetales til andre end de ejendoms kreditgivere, som er omfattet af ordningen efter § 3, stk. 1.

I medfør af det foreslåede § 14, stk. 8, kan erhvervsministeren fastsætte nærmere regler om de forhold, der er nævnt i stk. 1-7.

Med bestemmelsen kan der blandt andet fastsættes nærmere regler om meddelelser til Finansiell Stabilitet, når en ny forbruger bliver debitor på en statsgaranteret låneaf tale, eller en eksisterende forbruger udtræder. Der kan også fastsættes nærmere regler om situationer, hvor låntageren omlægges eksisterende foranstående lån med pant i ejendommen.

Der kan endvidere fastsættes nærmere regler om processen for overtagelse, ændring eller transport af et statsgaranteret lån omfattet af ordningen.

#### *Til § 15*

Det følger af det foreslåede § 15, stk. 1, at ejendoms kreditgivere, jf. § 3, stk. 1, som har udstedt lån med statsgaranti efter denne lov, hvert kvartal skal sende en oversigt over de statslige garantiforpligtelser på lånene 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 låneaftaler med statsgaranti efter ordningen, herunder statens risiko.

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

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

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

*Til § 16*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Til § 17*

Det følger af den foreslåede § 17, stk. 1, at ejendomskreditgiveren efter anmodning fra Finansiell Stabilitet skal indsende oplysninger om statsgaranterede låneaftaler og låntagere, som er omfattet af statsgarantiordningen efter denne lov. Finansiell Stabilitet kan blandt andet anmode ejendomskreditgiveren om materialet, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendomsvurderingen, jf. § 10, stk. 3 og 4.

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

Finansiell Stabilitet skal ved sin anmodning iagttage almindelige forvaltningsretlige principper, herunder proportionalitetsprincippet. Det indebærer, at Finansiell Stabilitet skal afveje Finansiell Stabilitets behov for at modtage oplysningerne for at kunne administrere ordningen i medfør af loven over for ejendomskreditgiverens omkostninger forbundet med at fremskaffe og indsende oplysningerne til Finansiell Stabilitet.

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

Det følger af det foreslåede § 17, stk. 2, at ejendomskreditgiveren efter anmodning fra Finansiell Stabilitet skal indsende dokumentation for, at låntager har foretaget udskiftning af olie- eller gasfyret med en varmepumpe, jf. § 21, stk. 1.

Finansiell Stabilitet fører stikprøvekontrol med, at låntagere omfattet af statsgarantiordningen gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe, og at dette sker inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, jf. lovforslagets § 21, stk. 1.

Erhvervsministeren kan efter den foreslåede § 2, stk. 3, fastsætte, at statsgarantiordningen også kan omfatte udskiftning af olie- eller gasfyret med andre opvarmingskilder end en varmepumpe. Der henvises til bestemmelsen og bemærkninger hertil. Udvides ordningen efter den foreslåede § 2, stk. 3, vil der skulle indsendes dokumentation for, at låntager har foretaget udskiftning af olie- eller gasfyret med den anden opvarmingskilde.

Det er ejendoms kreditgiverne, der varetager kommunikationen med låntagerne. Derfor foreslås det, at indhentelse af dokumentation til brug for Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol også sker via ejendoms kreditgiverne.

For at kunne overholde den foreslåede § 17, stk. 2, skal ejendoms kreditgivere have adgang til dokumentation for, at låntager har gennemført en udskiftning af opvarmingskilde. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 10, stk. 2, 2. pkt., hvoraf det følger, at det skal fremgå af låneaftalen, at låntager skal indsende dokumentation for udskiftningen til ejendoms kreditgiver, når denne anmoder herom. Herved forpligtes låntager til at indsende dokumentation for udskiftningen til ejendoms kreditgiver.

Det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i tilfælde, hvor låntager ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret er gennemført, jf. lovforslagets § 17, stk. 3.

Betingelsen om manglende medvirken til at dokumentere udskiftningen er nærmere behandlet nedenfor under bemærkningerne til det foreslåede stk. 3, hvortil der henvises.

Ejendoms kreditgiveren har opfyldt den foreslåede § 17, stk. 2, når ejendoms kreditgiveren enten har indhentet og videresendt dokumentationen til Finansiell Stabilitet, eller når ejendoms kreditgiveren har forsøgt at indhente dokumentationen fra låntageren. Ejendoms kreditgiveren skal rykke låntager for svar, jf. nedenfor, og klart angive i anmodningen om dokumentation, at låntagers manglende indsendelse af dokumentation kan medføre, at lånet forfalder til indfrielse.

Det foreslås i § 17, stk. 3, at det statsgaranterede lån forfalder til indfrielse straks i det tilfælde, hvor låntager ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe er gennemført, jf. stk. 2.

## UDKAST

Finansiel Stabilitet vil som led i stikprøvekontrollen efter § 21, stk. 1, anmode ejendomskreditgivere om at indhente dokumentation for, at udskiftningen af opvarmingskilde er gennemført som forudsat. Dokumentationen vil skulle indhentes hos de omfattede låntagere, som har gennemført og betalt for udskiftningen. Dokumentationen kan eksempelvis udgøre en faktura for udskiftningen.

Det skal fremgå af låneaftalen, at låntager efter anmodning fra ejendomskreditgiveren skal indsende dokumentation for udskiftningen af opvarmingskilde, jf. lovforslagets § 10, stk. 2, 2. pkt.

I tilfælde, hvor låntager ikke gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, vil det statsgaranterede lån straks forfalde til indfrielse, jf. § 7, stk. 4.

Efter det foreslåede § 17, stk. 3, vil tilfælde, hvor en låntager ikke indsender dokumentation for udskiftningen, have samme virkning. I sådanne tilfælde vil det statsgaranterede lån også forfalde til indfrielse.

UDKAST

Betingelsen om manglende medvirken til at dokumentere udskiftningen er opfyldt, når en låntager undlader at reagere på ejendomskreditgiverens anmodning og rykker, og når det klart fremgår af skrivelserne, at manglende dokumentation kan medføre, at det statsgaranterede lån forfalder.

Det forhold, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks, følger direkte af lovforslagets § 17, stk. 3, men skal af hensyn til låntageren også fremgå af den låneaftale, som indgås mellem ejendomskreditgiveren og låntageren, jf. § 10, stk. 2, 2. pkt. Ejendomskreditgiverens mulighed for at følge op og reagere på dette aftalevilkår har sammenhæng med ejendomskreditgiverens almindelige gode kundekendskab. For så vidt angår selve statsgarantien består denne uændret i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår. Garantien kan således ikke bortfalde i denne situation, så længe låntager har en forpligtelse i henhold til det statsgaranterede lån over for ejendomskreditgiver.

Lovforslagets § 17, stk. 3, er i øvrigt ikke til hinder for, at ejendomskreditgiveren giver afkald på statsgarantien og i stedet aftaler med låntageren, at der skal indgås en ny låneaftale uden statsgaranti.

Med den foreslåede § 17, stk. 4, 1. pkt., skal ejendomskreditgiveren efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indsende en erklæring fra selskabets generalforsamlingsvalgte revisor.



Det følger af det foreslåede § 17, stk. 4, 2. pkt., at Finansiell Stabilitet fremsætter anmodning om revisorerklæring i medfør af 1. pkt., når Finansiell Stabilitet under hensyntagen til ejendomskreditgivers udgifter hertil vurderer det nødvendigt, at få den generalforsamlingsvalgte revisors vurdering af de i medfør af § 17, stk. 1, indsendte oplysninger eller af de forhold, som ledelseserklæringen i medfør af § 16 vedrører.

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

Finansiell Stabilitet skal i medfør af det foreslåede § 17, stk. 4, 3. pkt., i sin anmodning fastlægge hvilken slags erklæring, revisor skal afgive, hvad revisor skal erklære sig om, samt på hvilket grundlag revisor skal erklære sig.

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

### *Til § 18*

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

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

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

Finansiell Stabilitet skal dog i relevant omfang overholde almindelige forvaltningsretlige principper om f.eks. proportionalitet, ligebehandling, inhabilitet og forbuddet mod at sætte skøn under regel, ligesom Finansiell Stabilitet skal kunne begrunde sine beslutninger. Dette gælder også i forhold til Finansiell Stabilitets administration af den foreslåede ordning.

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.

Det bemærkes, at Finansiell Stabilitet i medfør af § 61, stk. 7, i lov om restrukturering og afvikling af visse finansielle virksomheder er undtaget for reglerne om oplysningspligt og indsigtret i artikel 13-15 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF. Undtagelsen finder dog ikke anvendelse på den foreslåede statsgarantiordning, jf. § 61, stk. 7, jf. stk. 8, i lov om restrukturering og afvikling af visse finansielle virksomheder, da formålet med behandling af personoplysninger i forbindelse med ordningen ikke er restrukturering og afvikling af finansielle virksomheder.

### *Til § 19*

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

For ejendomskreditgiveren vil statsgarantien udgøre en eksponering garanteret af en medlemsstats centralregering, jf. art. 235, stk. 3, jf. art. 114, stk. 4, i kapitalkravsforordningen.

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

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

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

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

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

#### *Til § 20*

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

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

#### *Til § 21*

Det foreslås i § 21, stk. 1, at Finansiell Stabilitet skal føre stikprøvekontrol med, at låntagere omfattet af ordningen gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning.

Finansiell Stabilitet administrerer den foreslåede ordning om statsgaranti på vegne af den danske stat, jf. lovforslagets § 18. Lovforslaget fastsætter en række betingelser for ordningen, ligesom lovforslaget også angiver en række konsekvenser i tilfælde, hvor betingelserne ikke overholdes. Eksempelvis vil et lån omfattet af ordningen straks forfalde, hvis ejendommen tages i brug til formål, som ikke er omfattet af ordningen, jf.

lovforslagets § 7, stk. 3, ligesom statsgarantien bortfalder i tilfælde, hvor en ejendoms-kreditgiver overdrager den statsgaranterede låneaftale til en tredjemand, som ikke er omfattet af ordningen, jf. lovforslagets § 14, stk. 7.

Med det foreslåede § 21, stk. 1, vil det udtrykkeligt fremgå, at Finansiell Stabilitet skal føre stikprøvekontrol med, om låntagere omfattet af ordningen gennemfører udskiftningen af deres olie- eller gasfyr med en varmepumpe. Formålet med ordningen er at sikre bedre lånemuligheder for låntagere, der ønsker at udskifte deres olie- eller gasfyr. Lån omfattet af ordningen ydes med henblik på at gennemføre en sådan udskiftning, jf. lovforslagets § 2. Ordningen forudsætter således, at der sker en udskiftning af opvarmningskilden, og i de tilfælde, hvor udskiftningen ikke gennemføres inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, vil lånet forfalde til indfrielse, jf. lovforslagets § 7, stk. 4.

Erhvervsministeren kan efter det foreslåede § 2, stk. 3, fastsætte, at statsgarantiordningen også kan omfatte udskiftning af olie- eller gasfyret med andre opvarmningskilder end en varmepumpe. Der henvises til bestemmelsen og bemærkningerne hertil. Udvides ordningen efter den foreslåede § 2, stk. 3, vil Finansiell Stabilitet også føre stikprøvekontrol med, at låntagere omfattet af ordningen har gennemført udskiftningen af olie- eller gasfyret med den nye opvarmningskilde.

Det lån, som omfattes af ordningen, vil blive aftalt og ydet forinden selve gennemførelsen af udskiftningen af opvarmningskilde. Der er således ikke ved lånets tilblivelse etableret sikkerhed for, at udskiftningen faktisk vil blive gennemført. Netop dette tidsmæssige perspektiv i sagsbehandlingen nødvendiggør en form for kontrol.

Den kontrol, som Finansiell Stabilitet vil udføre i medfør af den foreslåede § 21, stk. 1, udgør en stikprøvekontrol. Finansiell Stabilitet vil som led i stikprøvekontrollen sikre dokumentation for, at udskiftningen af opvarmningskilde er gennemført. Stikprøvekontrollen vil omfatte en mindre andel af de låneaftaler, som er omfattet af ordningen.

Det er i relation til anvendelsen af den foreslåede ordning ejendoms-kreditgiveren, som varetager kommunikationen med låntageren. Dette er tilfældet både i forbindelse med ansøgningen om statsgaranti og betaling af garantiprovision m.v. Det vil også være tilfældet i forbindelse med Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol efter den foreslåede bestemmelse.

Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol efter den foreslåede bestemmelse vil bestå i at modtage dokumentation for, at låntagere med lån omfattet af ordningen har gennemført den udskiftning af opvarmningskilde, som ligger til grund for, at ordningen er

anvendt. Dokumentationen vil blive indhentet via den ejendoms kreditgiver, som statsgarantien er stillet til.

Finansiel Stabilitet vil således udtage en mindre andel af de statsgarantier, som er stillet under ordningen, og anmode de ejendoms kreditgivere, som statsgarantien er stillet til, om at indhente dokumentation for udskiftningen hos de pågældende låntagere.

Dokumentation for udskiftningen kan eksempelvis udgøre en faktura for udskiftningen af opvarmningskilde.

En ejendoms kreditgiver skal efter anmodning fra Finansiell Stabilitet indhente dokumentation fra låntager for udskiftningens gennemførelse, jf. lovforslagets § 17, stk. 2. Ejendoms kreditgiveren skal herefter indsende dokumentationen til Finansiell Stabilitet. Lovforslagets § 17, stk. 2, udgør en del af grundlaget for, at Finansiell Stabilitet kan gennemføre stikprøvekontrollen med ordningen som foreslået i § 21, stk. 1.

Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol, jf. det foreslåede stk. 3.

Det foreslås i § 21, stk. 2, at Finansiell Stabilitet skal meddele told- og skatteforvaltningen, hvis Finansiell Stabilitet bliver bekendt med tilfælde, hvor en låntager omfattet af ordningen ikke har gennemført udskiftningen af olie- eller gasfyr med en varmepumpe inden for 12 måneder fra det tidspunkt, hvor pantet til sikkerhed for lånet er anmeldt til tinglysning, jf. § 7, stk. 4.

Oplysningen er relevant at videregive til Skatteforvaltningen, som vil skulle føre kontrol med den foreslåede tinglysningsafgiftsfritagelse for pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- og gasfyr i helårsboliger, jf. [SKM's lovforslag]. De låneaftaler, som er omfattet af den foreslåede ordning med statsgaranti, vil også være omfattet af den foreslåede tinglysningsafgiftsfritagelse, jf. pkt. 2.1.3. i de almindelige bemærkninger.

Den foreslåede bestemmelse omfatter de tilfælde, hvor Finansiell Stabilitet er eller bliver bekendt med, at låntager ikke har foretaget udskiftning af sin opvarmningskilde.

Bestemmelsen omfatter også de tilfælde, hvor låntager ikke medvirker til at dokumentere udskiftningen, og hvor der således må være en formodning om, at udskiftningen ikke har fundet sted, jf. det foreslåede § 17, stk. 3.

Videregivelse af oplysninger til Skatteforvaltningen vil omfatte oplysninger om dato og løbenummeret på pantet samt oplysninger om den manglende udskiftning af opvarmningskilde.

I det omfang der sker en behandling af personoplysninger, herunder videregivelse af personoplysninger, vil det ske i overensstemmelse med databeskyttelsesloven og databeskyttelsesforordningen.

Erhvervsministeren kan efter det foreslåede § 2, stk. 3, fastsætte, at statsgarantiordningen også kan omfatte udskiftning af olie- eller gasfyret med andre opvarmningskilder end en varmepumpe. Der henvises til bestemmelsen og bemærkningerne hertil. Udvides ordningen efter den foreslåede § 2, stk. 3, vil Finansiell Stabilitet give meddelelse til Skatteforvaltningen i medfør af det foreslåede § 21, stk. 2, hvis Finansiell Stabilitet bliver bekendt med tilfælde, hvor en låntager omfattet af ordningen ikke har gennemført udskiftningen af olie- eller gasfyret med den anden opvarmningskilde.

Det foreslås i § 21, stk. 3, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om Finansiell Stabilitets stikprøvekontrol efter stk. 1.

Erhvervsministeren kan således på baggrund heraf fastsætte regler om bl.a. tidspunktet og processen for stikprøvekontrollen, omfanget af stikprøvekontrollen og en evt. af-rapportering herom m.v.

### *Til § 22*

Finanstilsynet er efter lov om finansiell virksomhed samt lov om ejendomskreditselskaber udpeget som tilsynsmyndighed i Danmark for de selskaber, som er omfattet af lovforslagets § 3, stk. 1. Visse af ejendomskreditgiverenes forpligtelser efter nærværende lovforslag er også reguleret i anden lovgivning. Det gælder blandt andet for kreditværdighedsvurderinger og ejendomsvurderinger.

Det foreslås derfor i § 22, at Finansiell Stabilitet skal give meddelelse til Finanstilsynet, såfremt en ejendomskreditgiver afgiver urigtige eller vildledende oplysninger eller undlader at overholde sine forpligtelser efter denne lov.

Med orienteringen sikres det, at Finanstilsynet bliver opmærksom på ejendomskreditgiverens urigtige eller vildledende oplysninger, eller ejendomskreditgiverens manglende overholdelse af sine forpligtelser efter denne lov. Finanstilsynet vil derefter have mulighed for at tage stilling til, om der er forhold, der kan give anledning til

tilsynsmæssige reaktioner som en del af Finanstilsynets almindelige tilsyn med overholdelsen af de love, som Finanstilsynet fører tilsyn med.

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

### *Til § 23*

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

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

Som et eksempel på manglende overholdelse af ejendomskreditgiverens forpligtelser efter denne lov kan også nævnes den i § 23, stk. 2, 3. pkt., beskrevne situation, hvor ejendomskreditgiveren undlader at kræve det statsgaranterede lånebeløb indfriet straks i tilfælde omfattet af § 7, stk. 3 eller 4, eller § 17, stk. 3. Dette omfatter tilfælde hvor ejendomskreditgiveren får kendskab til, at forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end som boligejendom, eller hvor ejendomskreditgiveren får kendskab til, at en ejendom omfattet af lovens § 2, stk. 2, tages i brug til andre formål end som andelsboligforening, men undlader at reagere på dette. Det omfatter også tilfælde, hvor ejendomskreditgiveren får kendskab til, at låntageren ikke gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe, § 7, stk. 4, men undlader at reagere på dette. Det omfatter endvidere tilfælde, hvor låntageren ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe er gennemført, og hvor ejendomskreditgiveren undlader at reagere på dette, jf. § 17, stk. 3.

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 ejendoms-kreditgiver kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien, hvis betingelserne for at stille statsgaranti for en konkret låneaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen.

Dette kan for eksempel være tilfældet, hvis kreditværdighedsvurderingen eller ejendoms-vurderingen lider af væsentlige mangler, eller hvis ejendommen ikke er omfattet af ordningen, for eksempel på grund af ejendommens erhvervsmæssige anvendelse m.v. For så vidt angår boligejendomme eller andelsboligforeningsejendomme, som senere tages i brug til andre formål, henvises til § 7, stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Betingelserne for at stille statsgaranti efter den foreslåede ordning følger af de foreslåede §§ 2-6 og 10. Den foreslåede § 11 angiver betingelsen om indgåelse af en vilkårs-aftale mellem ejendoms-kreditgiver og Finansiell Stabilitet. Dette er en betingelse for statsgaranti, men manglende indgåelse af en vilkårsaftale er ikke omfattet af den foreslåede § 23, stk. 2, 1. pkt.

## UDKAST

Den foreslåede bestemmelse vil kun finde anvendelse, såfremt det kan tilskrives ejendoms-kreditgiver, at betingelserne efter §§ 2-6 og 10 ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen. Det er tilfældet, hvis ejendoms-kreditgiver havde eller burde have haft kendskab til, at betingelserne ikke var opfyldt. Det er ejendoms-kreditgiver, som forestår lånesagsbehandlingen, herunder har kontakten til låntageren og forestår de nødvendige vurderinger af bl.a. låntagerens kreditværdighed, og ejendoms-kreditgiver, som indsender ansøgningen om statsgaranti.

Det foreslåede § 23, stk. 2, 2. pkt., bestemmer, at såfremt en ejendoms-kreditgiver er i restance med den garantiprovision, som skal betales i medfør af § 12, stk. 3, så bortfalder statsgarantien, og ejendoms-kreditgiveren kan ikke gøre krav gældende under statsgarantien.

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



Finansiel 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 af beslutningen.

Det foreslås i § 23, stk. 2, 3. pkt., at statsgarantien bortfalder, såfremt en ejendomskreditgiver undlader at kræve det statsgaranterede lånebeløb indfriet straks i tilfælde omfattet af § 7, stk. 3 eller 4, eller § 17, stk. 3. Ejendomskreditgiveren vil i så fald ikke kunne gøre krav gældende under statsgarantien.

§ 7, stk. 3, omfatter tilfælde, hvor forbrugeren tager ejendommen i brug til andre formål end boligejendom, tilfælde hvor en forbruger får tilladelse til at anvende boligejendommen som fleksbolig, samt tilfælde hvor en ejendom omfattet af lovens § 2, stk. 2, tages i brug til andre formål end som andelsboligforening. § 7, stk. 4, omfatter tilfælde, hvor låntageren ikke gennemfører udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe inden for fristen, og § 17, stk. 3, omfatter tilfælde, hvor låntageren ikke medvirker til at dokumentere, at udskiftningen af olie- eller gasfyret med en varmepumpe er gennemført.

I alle disse tilfælde vil det statsgaranterede lånebeløb forfalde til indfrielse straks. Idet låneaftalen er indgået mellem låntager og ejendomskreditgiveren, vil det være ejendomskreditgiver, der skal kræve det statsgaranterede lån indfriet. Undlader ejendomskreditgiver at gøre dette, vil statsgarantien bortfalde.

Finansiel 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 af beslutningen.

Det følger af det foreslåede § 23, stk. 3, at en ejendomskreditgiver ikke må ophæve en statsgaranteret låneaftale som følge af bortfald af statsgarantien i medfør af stk. 2, 1. og 2. pkt.

Dette skal beskytte låntageren, således at ejendomskreditgiveren fejlagtige anvendelse af reglerne eller restance med betalingen af egen garantiprovision ikke kommer låntageren til skade.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at ejendomskreditgiver ikke kan ophæve låneaftalen alene som følge af det forhold, at statsgarantien er bortfaldet i medfør af stk. 2, 1. og 2. pkt. Ophævelsen af låneaftalen må således ikke være en automatisk følge af garantiens bortfald. Hvilke forhold, der i øvrigt kan danne grundlag

## UDKAST

for, at ejendomskreditgiver kan hæve låneaftalen, vil afhænge af aftalen indgået mellem ejendomskreditgiver og låntageren.

### *Til § 24*

Det følger af det foreslåede § 24, at der ikke kan gives statsgaranti efter denne lov til lån, hvor ansøgningen, jf. § 10, er modtaget efter den 31. december 2028.

Statsgarantiordningen efter denne lov er dermed tidsbegrænset og udløber den 31. december 2028, hvorefter der ikke længere kan ansøges om nye aftaler om statsgaranti under ordningen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejendomskreditgivere kan søge om at gøre brug af ordningen fra den 1. januar 2023 frem til og med den 31. december 2028, jf. den foreslåede § 25. Den 31. december 2028 vil være skæringsdato for ansøgning om nye statsgarantier. Det betyder, at ansøgninger skal være modtaget i Finansiel Stabilitet senest denne dato.

## UDKAST

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

De statsgarantier, der er udstedt inden denne dato, løber indtil det statsgaranterede beløb er fuldt afdraget, jf. lovforslagets § 7, stk. 2. Eksisterende statsgarantier kan fortsat videreføres efter denne dato i de tilfælde af overdragelse m.v., som er omfattet af § 14, stk. 1-3 og 5-6.

### *Til § 25*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2023.

Den foreslåede bestemmelse medfører, at låneaftaler indgået før ikrafttrædelsestidspunktet ikke kan indeholde en statslig garanti efter denne lov.

### *Til § 26*

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