



FINANS
DANMARK

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

Sendt til sep@fs.dk – c.c. mail@fs.dk

Statsgaranti på lån i landdistrikter

Resumé

Danske penge- og realkreditinstitutter låner allerede i dag ud til boliger i hele landet. Langt de fleste boligkøbere får således det lån, de ønsker, og når der bliver givet et afslag, skyldes det oftest utilstrækkelig økonomi hos låntager. Vi mener derfor ikke, at der er behov for en statsgarantiordning, selvom vi anerkender de gode hensigter bag initiativet.

Den foreslåede model er meget kompleks og dyr at implementere og anvende og er generelt ude af proportioner i forhold til behov og et forventet anvendelsesomfang med meget få sager. De enkelte institutter risikerer dermed at investere i et set-up, hvor omfanget er så beskedent, at indtjeningen ikke kan dække omkostningerne til ændringer i systemer, processer, dokumenter, den løbende administration, revisorerklæringer, garantiprovision til staten og forventede tab m.v. Garantiprovisionen er blot en af mange omkostninger for institutterne ved ordningen, og garantiprovisionen står ikke i et rimeligt forhold til de byrder, der pålægges institutterne. Af konkurrencemæssige årsager kan Finans Danmark ikke gå nærmere ind i en konkret vurdering af de enkelte institutters omkostninger og indtjening ved den foreslåede ordning. Inden lovudkastet færdiggøres er det derfor nødvendigt, at myndighederne tager direkte kontakt til de enkelte institutter, så det afdækkes, hvordan den foreslåede model økonomisk hænger sammen, og det sikres, at modellens udformning hverken økonomisk eller administrativt er en forhindring for anvendelse af modellen.

Der er behov for en kraftig forenkling af modellen – primært i forhold til følgende elementer:

- Staten bør garantere 100 pct. af udlånet i belåningsintervallet 60-90 pct. og ikke kun de 90 pct., som forslaget lægger op til. Institutterne skal naturligvis have "hånden på kogepladen", hvilket håndteres via den provision, som instituttet skal betale til staten,

Hørings svar

10. januar 2022

Dok: FIDA-1379516692-693899-v1

ligesom instituttet bærer det fulde tab på de første 60 pct. Eventuelt kan der ske en delvis tilbagebetaling af provision, i det omfang statsgarantiordningen ikke er blevet benyttet.

- Der er ikke behov for en forhåndsgodkendelse hos Finansiell Stabilitet eller andre særlige krav og processer, når långiver er et realkreditinstitut, pengeinstitut eller et ejendomscreditselskab under Finanstilsynets tilsyn.
 - Krav til revisorerklæring m.v. bør udgå eller erstattes af krav om en ledelseserklæring.
 - Garantiprovisionen bør reduceres og være proportional med den store byrde, der pålægges institutterne. Reelt lægges der op til, at institutterne skal stå for systemudvikling og administration af ordningen. Samtidig bærer kunden og långiver reelt en stor del af risikoen på de statsgaranterede lån med de høje provisionsbetalinger.
-

Høringsvar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



Finans Danmarks hørings svar til lovforslag om statsgaranti på lån i landdistrikter

Mange tak for muligheden for at kommentere på udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne. Nedenfor fremgår vores overordnede kommentarer og efterfølgende vores specifikke kommentarer til elementerne i udkastet.

Finans Danmarks overordnede kommentarer

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

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

Som vi forstår forslaget, er muligheden for en statsgaranti målrettet boligkøbere med en robust økonomi, der kan leve op til gældende regler for kreditværdighedsvurderingen. Desuden skal ejendommen værdiansættes efter gældende regler, så den kan realkreditbelånes, og der som minimum kan gives belåning op til 60 pct. uden statsgaranti på denne del. Det bør fremgå tydeligt af lovforslaget, at der ved ejendommens værdi er tale om instituttets værdiansættelse af ejendommen og ikke f.eks. en konkret handelspris.

Langt de fleste boligkøbere får det lån, de ønsker, og når der bliver givet et afslag, skyldes det oftest utilstrækkelig økonomi hos låntager. Det er vigtigt at fastholde denne forbrugerbeskyttelse. Det er også vigtigt at fastholde, at værdiansættelse af ejendommene skal ske efter gældende regler. Det er vigtigt bl.a. af hensyn til sikkerheden bag realkreditobligationerne, der giver stor tryghed hos investorerne og dermed meget lave renter for alle låntagere.

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



Statsgarantien er uden indflydelse på selve værdiansættelsen af boligen. Men garantien mindsker den usikkerhed/risiko, som knytter sig til, om værdiansættelsen holder på sigt, og vil dermed kunne reducere långivers tab.

Vi mener, at der skal foretages en væsentlig og afgørende forenkling af modellen ved, at staten garanterer 100 pct. af udlånet i belåningsintervallet 60-90 pct. Vi har samtidig forståelse for, at institutterne skal bære en del af tabet på belåningen i spændet mellem 60 og 90 pct. og dermed have "hånden på kogepladen. Det håndteres via den provision, som instituttet skal betale for at benytte ordningen, og kan f.eks. ske ved en delvis tilbagebetaling af provision, i det omfang statsgarantien ikke er blevet benyttet. Samtidigt skal man også huske, at instituttet bærer det fulde tab på de første 60 pct. En 100 pct. statsgaranti vil bedre mindske den usikkerhed/risiko, som knytter sig til, om værdiansættelsen holder på sigt og dermed kunne reducere långivers tab.

Det bør også præciseres i bemærkningerne til lovforslaget, at der trods statsgaranti fortsat vil være låntagere, der får afslag på grund af økonomi, eller at ejendommens første 60 pct. ikke kan belånes uden statsgaranti. Desuden bør det fremgå, at garantien ikke ændrer på, at værdiansættelsen kan være lavere end kundens købspris, og at kunden derfor kan opleve det som et afslag, hvis der ikke kan opnås fuld finansiering. Det bemærkes samtidig, at statsgarantimodellen heller ikke ændrer risikoen for, at ejendommens værdi falder over tid, og låntager dermed risikerer at blive insolvent.

Det er samlet set vores vurdering, at der vil være væsentlige omkostninger forbundet med udvikling og administration af statsgarantiordningen for det enkelte institut. Institutterne vil bl.a. skulle håndtere ordningen i en længere årrække – 30 år – selvom ordningen foreslås kun at gælde i tre år. Det er endvidere som nævnt vores vurdering, at ordningen forventeligt vil blive anvendt i meget begrænset omfang, da der i dag allerede bliver givet lån i langt de fleste tilfælde, og afslag oftest skyldes utilstrækkelig økonomi hos låntager. Det er vores opfattelse, at de øgede omkostninger for institutterne ikke vil stå mål med indtjeningen på de pågældende lån. Der er således med lovudkastet lagt op til en meget dyr løsning pr. sag, som omfattes af ordningen.

Af konkurrencemæssige årsager kan Finans Danmark ikke gå nærmere ind i en konkret vurdering af de enkelte institutters omkostninger og indtjening ved den foreslåede ordning. Inden lovudkastet færdiggøres, er det nødvendigt, at myndighederne tager direkte kontakt til de enkelte institutter, så det afdækkes, hvor-

Høringsvar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



dan den foreslåede model økonomisk hænger sammen, og det sikres, at modellens udformning hverken økonomisk eller administrativt er en forhindring for anvendelse af modellen.

Vi vil her gerne gentage vores tilbud om at gennemgå de sager, der er modtaget i ministeriets postkasse "Lån på landet", med henblik på at få belyst afslagene bedre. Vi foreslår, at også Finanstilsynet og Forbrugerrådet Tænk inviteres til sammen med Erhvervsministeriet at se på sagerne. Det vil skabe et bedre grundlag til at vurdere den oplevelse af afslag, nogle danskere har i forbindelse med et ønske om et boliglån. Det vil også belyse, om den foreslåede model med en statsgaranti vil adressere de udfordringer.

Kommentarer relateret til enkelte elementer

Behov for en enkel model

Hvis modellen med en statsgaranti skal være anvendelig, er det helt afgørende, at det bliver en simpel model, der er enkel at anvende for både kunder og penge- og realkreditinstitutter. For institutterne gælder det både i rådgivningen af kunderne og i selve administrationen af en model med statsgaranti på nogle lån.

Det er vores vurdering, at den foreslåede model er meget kompleks og tung at administrere. Lovudkastet lægger således op til en ansøgningsproces med prægodkendelse, vilkårstilpasninger i forhold til udlevering af oplysninger til Finansiell Stabilitet, ændret proces ved kreditværdighedsvurdering og garantiansøgning, indsendelse af kvartalsvise oversigter til Finansiell Stabilitet over statslige garantiforpligtelser på låneaftalerne med statsgaranti samt kontinuerlig justering og beregning af garantibeløb. Sidstnævnte kan være forskellig afhængig af, om den pågældende finansiering er ydet af et realkreditinstitut, et pengeinstitut eller kombination heraf. Hertil kommer opkrævning af garantiprovision, løbende indfrielse af garantier, revisionspligt og -erklæringer med en såkaldt "høj grad af sikkerhed", håndtering af den nødlidende ejendom ved tvangsrealisation eller underskuds-handel på vegne af garantistiller, eventuel beregning af tabsopgørelse og udveksling af oplysninger mellem institutter ved skift til et andet institut. Dertil må forventes ad hoc-dokumentation over for Finansiell Stabilitet.

Reglernes detaljeringsgrad og kompleksitet gør anvendelsen af modellen særdeles omkostningstung for kreditinstitutter – både i forhold til implementering, rådgivningsindsats, IT-udvikling, løbende administration, rapportering til Finansiell Stabilitet, revisionserklæringer, risikoberegninger m.v. Det indebærer - sammenholdt med det faktum, at ordningen foreslås at være midlertidig (gældende i tre år) -

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



en reel risiko for, at modellen ikke vil være anvendelig for hverken kunder eller penge- og realkreditinstitutter. Vi vil derfor kraftigt opfordre til, at modellen gøres væsentlig mere simpel, og at der ikke stilles alle disse særlige krav og behov for ændrede og nye processer.

Vi mener, at modellen skal forenkles ved, at staten garanterer 100 pct. af udlånet i belåningsintervallet 60-90 pct. Med en 100 pct. statsgaranti i stedet for en mere kompleks 90/10 pct. risikodeling forventes institutterne at kunne få fuld glæde af garantien i forhold til kapitallettelse på hele belåningen i belåningsintervallet 60-90 pct. og til opfyldelse af krav om supplerende sikkerhedsstillelse ved prisfald for udlån finansieret med dækkede obligationer. En fuld kapitallettelse på hele belåningen i intervallet 60-90 pct. kan også være af betydning ved et kommende gulvkrav til de risikovægtede eksponeringer. Samtidig kan en 100 pct. garanti bedre mindske den usikkerhed/risiko, som knytter sig til, om værdiansættelsen holder på sigt, og dermed kunne reducere långivers tab.

Vi har forståelse for, at institutterne skal bære en del af tabet på belåningen i spændet mellem 60 og 90 pct. og dermed have "hånden på kogepladen". Det håndteres via den provision, som instituttet skal betale for at benytte ordningen, jf. nedenfor. Samtidigt skal man også huske, at instituttet bærer det fulde tab på de første 60 pct.

Konkret kunne overvejes en model lig den på det almene område, hvor en del af provisionen (aflønningsprovisionen) tilbagebetales til institutterne, hvis der ikke er trukket på statsgarantien. Afregningen kan f.eks. udformes, så der ved årets udgang tilbagebetales et beløb svarende til xx pct. af årets garantiprovision fratrukket yy pct. af årets konstaterede tab, idet aflønningsprovisionen ikke kan blive negativ.

Hvis lovudkastet ikke ændres, så staten garanterer 100 pct. af udlånet i belåningsintervallet 60-90 pct., har vi en konkret bemærkning til lovudkastets oplæg om, at fordelingen af tabet skal ske med 90 pct. til Finansiell Stabilitet og 10 pct. til långiver. Adskillige steder i lovudkastet, f.eks. i §§ 10 og 14, kan formuleringerne imidlertid læses på en sådan måde, at Finansiell Stabilitets dækning alene er 90 pct. af 90 pct. (= 81 pct.) og ikke den tilsigtede 90/10-løsning. Det bør tilrettes generelt i lovforslaget.

Rådgivning

Det er vores vurdering, at selvom den foreslåede ordning har til hensigt at give nogle kunder adgang til lån, de ellers ikke ville have fået, så tilfører statsgaranti-

Høringsvar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



modellen samtidig en øget kompleksitet til rådgivningen af de pågældende kunder. F.eks. ordningens begrænsede varighed i forhold til, om kunden på et senere tidspunkt vil kunne afhænde sin ejendom igen, hvis nye købere ikke kan opnå finansiering med statsgaranti (f.eks. på grund af ordningens udløb) samt i forhold til mulighed for konvertering.

Også rådgivning om f.eks. fremtidige nødvendige renoveringsarbejder/tillægsbelåning, som vil komme i løbet af en årrække på de fleste ejendomme, kan blive mere kompliceret. Her er det vigtigt, at kunden allerede på købstidspunktet forstår de begrænsninger, som følger med ordningen.

Forhåndsgodkendelse

Der er mulighed for forhåndsgodkendelse af penge- og realkreditinstitutter til at yde ejendomskreditaftaler med statsgaranti med indgåelse af en vilkårsaftale. I den forbindelse er det bl.a. et krav, at det oplyses, hvilke låneprodukter penge- og realkreditinstitutter vil udbyde under statsgarantiordningen. Desuden er der angivet andre forhold, der fastlægges af ministeren. Det er overordnet set vores opfattelse, at hvis långiver er et realkreditinstitut, pengeinstitut eller et ejendoms-kreditselskab under Finanstilsynets tilsyn, er der ikke behov for en forhåndsgodkendelse eller andre særlige krav og processer. Sådanne selskaber bør pr. automatik være godkendte.

Det er afgørende, at der bliver tale om en lettilgængelig proces i forhold til Finansiell Stabilitet, så institutterne kan svare individuelle kunder uden på forhånd at indhente godkendelse af ejendommen/kunden hos Finansiell Stabilitet. Ellers vil det unødigt komplicere rådgivningen af kunderne. Det vil derfor være en fordel, hvis bevillingsprocessen udelukkende "styres" af objektive kriterier, så det pågældende institut tidligt i processen kan vurdere, om en konkret bolighandel kan blive omfattet af statsgarantiordningen. Långiver skal i øvrigt håndtere problemstillingen omkring samtykke fra kunden til udveksling af personlige økonomiske oplysninger mellem långiver og Finansiell Stabilitet.

Det fremgår af lovudkastets bemærkninger, at låneprodukterne bl.a. skal udbydes på "sædvanlige og rimelige vilkår". Det er vores forståelse, at der hermed ikke sker en ændring/stramning af gældende regler, og vi mener på den baggrund, at bemærkningerne bør udgå af lovforslaget.

Klart anvendelsesområde - postnumre

Vi går ud fra, at oplistningen af postnumre i bilag 1 til loven skal gælde frem til 1. juli 2025, så der skabes den fornødne klarhed om ordningens anvendelsesområde i hele den periode, ordningen forventes at gælde.

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



Klart anvendelsesområde – erhvervelse og tillægslån

Det fremgår ikke klart af lovudkastet, om erhvervelse af en fast ejendom kan ske med statsgaranti i de situationer, hvor et køb fra instituttets side er betinget af en samtidig ombygning (renovering og/eller tilbygning) af ejendommen, og hvor ejendommens værdi vil ændre sig mellem købstidspunktet og i færdigrenoveret stand. I nogle tilfælde vil netop en ombygning være afgørende for, om instituttet vil tilbyde finansiering. Det bør fremgå klart af lovforslaget, om en sådan situation vil være omfattet.

Vi konstaterer, at det kun skal være muligt at opnå statsgaranti i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom og ikke i forbindelse med f.eks. efterfølgende tillægslån til opretning, eksempelvis nyt tag, energiforbedringer m.v. Det betyder, at ordningen ikke vil bidrage til at støtte op om vedligeholdelse og energirenovering af boliger i landdistrikterne. Til gengæld gør det modellen mere enkel.

Formidling af lån

Formidling af realkreditlån skal også kunne ske gennem et realkreditinstitut. Nykredit Realkredit er eksempelvis formidler af lån hos Totalkredit, mens Nykredit Bank stiller garantiene. Det passer ikke ind i lovudkastets model, hvor et pengeinstitut altid er formidler.

I nogle bestemmelser i udkastet åbnes for, at der kan stilles garanti/afdækning over for et andet institut end ejendomskreditgiveren (dvs. formidleren). Dette tages der imidlertid ikke højde for i det foreslåede § 13 om garantiprovision. Både i § 13, stk. 2, 3 og 4, henvises der udelukkende til "ejendomskreditgiveren". Det bør også være muligt, hvor det reelt er formidler, der modtager garantien/afdækningen, at formidler også kan varetage opkrævning og afregning af garantiprovision. Dette forhold kan f.eks. aftales nærmere i vilkårsaftalen. Se i øvrigt nedenfor for konkrete ændringsforslag til lovudkastet.

Garantiprovision

Lovudkastets § 13, stk. 2, vedrører den garantiprovision, der skal betales af låntager. Det fremgår af bemærkningerne, at procentsatsen vil blive fastsat i en bekendtgørelse, men at den forventes at være i niveauet 1 pct. Stk. 3 vedrører den garantiprovision, der påhviler långiver. Vi forstår det sådan, at den garantiprovision, långiver skal betale, i gennemsnit vil ligge i størrelsesordenen 1,5 pct.

Den foreslåede statsgarantimodel pålægger institutterne en meget stor byrde i form af systemudvikling og administration af ordningen. Samtidig bærer kunden og instituttet reelt en stor del af risikoen på de statsgaranterede lån med de høje provisionsbetalinger.

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



Garantiprovisionen bør reduceres og være proportional med den store byrde, der pålægges institutterne. Med det foreslåede niveau for garantiprovision vil institutterne reelt ikke modtage nogen honorering af hverken systemudviklingen, administrationsbyrden eller tabsrisikoen. Der mangler således efter vores opfattelse proportionalitet mellem ydelse og betaling herfor. Det bemærkes i øvrigt, at den provision, som långiver skal betale, i mange tilfælde overstiger de aktuelle bidrags satser på realkreditlån med afdrag i LTV-intervaller over 60 pct.

Realkreditinstitutter har i dag – ud over hovedstolen – også pant for debtors betaling af renter og bidrag. Det fremgår bl.a. af de pantebrevsformularer, som anvendes - f.eks. punkt 8 i pantebrevsformular B – og er relevant i forbindelse med en eventuel tvangsauktion over ejendommen:

"8) Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gælds overtagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling."

Det bør som minimum bekræftes i lovbemærkningerne, at garantiprovisionen, som debitor (forbrugeren) skal betale, er en "anden ydelse af tilsvarende karakter", og at garantiprovisionen dermed også er omfattet af långivers panteret.

Lovforslaget bør desuden klart angive, hvordan det håndteres, hvis der i en konkret sag stilles garanti for såvel realkredit- som bankgæld. Vil der være tale om en samlet garanti eller en garanti for det enkelte lån?

Værdiansættelse af boligen

I tilknytning til bemærkningerne til § 8, stk. 2, om værdiansættelse af boligernes kontantværdi skal det anføres, at vi går ud fra, at værdiansættelsen foretages efter de gældende regler for udlån med sikkerhed i boliger for de respektive ejendoms kreditgivere.

Konvertering

§ 15 omhandler konvertering og rykning m.v. Stk. 4, der regulerer konvertering, er imidlertid uklart formuleret. Det fremgår derfor ikke, om der kan ske konvertering,

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



hvis lånet på konverteringstidspunktet har en LTV over 90 pct., og om konvertering i givet fald skal ske med uændret løbetid. Hvis LTV-grænsen ikke kan overskrides, og løbetiden skal være uændret, vil det vanskeliggøre konvertering i et boligmarked med faldende priser.

Sædvanlige omkostninger, differencerenter m.v. medfører i øvrigt ofte, at det nye lån er lidt større end det oprindelige. Det bør efter vores opfattelse være muligt at konvertere, hvis det sikres, at konverteringen ikke giver kunden et provenu. Det bør endvidere fremgå, at garantien også dækker omkostningerne forbundet med konverteringen.

Det er i øvrigt afgørende, at de regler i bestemmelsen, der relaterer til en LTV-grænse, ikke indebærer, at der skal gennemføres en egentlig ny værdiansættelse af ejendommen, f.eks. ved konvertering. Sådanne nye krav vil fordyre ordningen og processerne mærkbart.

Tabsgaranti med kapitallettelse

Vi lægger vægt på, at långiver har mulighed for at kalde garantien umiddelbart efter konstateret misligholdelse og ikke skal afvente en endelig tabsopgørelse, som kan tage meget lang tid, jf. også bemærkningerne nedenfor om garantiens dækningsomfang og opgørelse af tabet.

Samtidig er det afgørende, at garantien har en udformning og er givet under vilkår, som sikrer, at der opnås en kapitallettelse hos långiver. Det er også indtrykket, at det er intentionen, jf. lovudkastets bemærkninger til § 9, men vi har samtidig observeret, at der med § 14, stk. 4, muligvis kan rejses tvivl om, hvorvidt stk. 4 respekterer kravet i CRR artikel 213, 1 (b).

Det fremgår af § 14, stk. 4, at nedsættes ejendomskreditgiverens restfordring mod forbrugeren i medfør af retsplejelovens § 578, kan Finansiell Stabilitet kræve en tilsvarende nedsættelse af udbetalingen under statsgarantien. Kan der med denne adgang til nedsættelse af udbetalingen under garantien stilles spørgsmål ved opfyldelse af kravet i CRR artikel 213,1 (b) om, at "*Omfanget af kreditrisikoafdækningen er klart defineret og uomtvisteligt*"?

Tabsgarantiens kapitalkravsmæssige behandling skal være bragt helt på plads, inden lovforslaget fremsættes. Bemyndigelsen i § 9, stk. 5, til erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om statsgarantien og betingelser for udbetaling af garantien må heller ikke sætte unødvendige begrænsninger for kreditgivers modtagelse af betalinger fra garanten. Herunder bl.a. i forhold til 24 måneders-

Høringsvar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



fristen for at få betalinger fra garanten for lån med sikkerhed i beboelsesejendomme i CRR artikel 215, stk. 1, litra a.

Der kan med fordel tilføjes en præcisering i lovbemærkningerne på side 31, 2. afsnit, sidste punktum. Her bør efter "... jf. kapitalkravsforordningens artikel 213 og 215, sammenholdt med artikel 214" tilføjes: "således, at långiver opnår en fuld lettelse i kapitalkravet."

Nedskrivning af statsgarantien

Der lægges op til, at garantien nedskrives i takt med amortisering af lån med statsgaranti, og der vil så samtidig ske en løbende justering af provisionsbetalingen fra både kunde og långiver.

Hvis staten ønsker at bidrage til at fjerne den usikkerhed, som kan være knyttet til værdien af boliger i de områder af landet, som er omfattet af lovudkastet, bør der ikke ske en løbende nedskrivning af selve garantien. Vi mener derfor, at garantibeløbet skal følge lånets hovedstol.

Set i forhold til kunder og långivere bør der som foreslået foretages en løbende justering af garantiprovisionen ved amortisering af lånet, uagtet at det kan være en administrativ tung model.

Bortfald af garanti

Det fremgår, at statsgarantien kan bortfalde, hvis bestemte vilkår for garantien er bortfaldet. F.eks. hvis vilkårene for at stille statsgaranti for en konkret ejendoms-kreditaftale ikke var opfyldt på tidspunktet for aftaleindgåelsen. Det indebærer bl.a., at hvis Finanstilsynet vurderer, at instituttets værdiansættelse af den pågældende ejendom er for høj, bortfalder garantien.

Vi finder det ikke acceptabelt, at garantien kan bortfalde på den baggrund. Det vil kunne virke afskrækkende på ønsket om at yde lån, selv om der er en statsgaranti. Ligesom der kan rejses tvivl om, hvordan et krav om bortfald af garantien spiller sammen med kravene i CRR til at opnå en kapitallettelse.

Forfald af lånet

Det fremgår af lovudkastet, at en række forhold – f.eks. anden anvendelse af ejendommen – kan medføre, at lånet forfalder til indfrielse. Det bør fremgå eksplicit af bemærkningerne, at garantien i de tilfælde fortsat består i den periode, hvor inddrivelsesprocessen pågår – helt frem til indfrielsen af lånet. Det bør også

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



klart fremgå, hvilke forpligtelser der påhviler instituttet i forhold til en ændret anvendelse af ejendommen – f.eks. til fleksboligformål – som instituttet ikke umiddelbart har mulighed for at have/få kendskab til.

I bemærkningerne på side 25, 3. afsnit, sidste sætning, er anført, at § 8, stk. 4, indebærer, at garantien i en række konkrete tilfælde bortfalder. Det er ikke korrekt. Bestemmelsen anfører, at det statsgaranterede lånebeløb forfalder til indfrielse straks. Bemærkningerne bør tilrettes i overensstemmelse med det.

Fuld klarhed om garantiens dækningsomfang og opgørelse af tabet

Beskrivelsen i lovudkastet af, hvad der er dækket under garantien, og hvordan tabet opgøres, er meget overordnet. Det er bl.a. uklart, hvornår tabet skal opgøres og hvordan. Er det f.eks., når ejendommen er solgt på tvangsauktion eller tidligere? Eller kræves det, at instituttet, hvis det overtager ejendommen, har videregivet denne? Og hvordan er instituttet stillet, hvis de ved salg efter tvangsauktion får en højere pris? Der er behov for fuld klarhed over, hvem der bærer hvilke rettigheder og forpligtelser i bemærkningerne til lovforslaget.

Instituttets tab på engagementet kan på grund af kursændringer blive større end den beregnede garantistørrelse; garantien bør derfor ikke være et maksimum.

Der er behov for en mere indgående beskrivelse af, hvorvidt institutterne kan foretage almindelig behandling af restancer, henstand, finde løsninger på betalingsproblemer (f.eks. moratorieordninger) og acceptere tabsbegrænsende foranstaltninger som f.eks. underskudshandler – uden at det betyder bortfald af statsgarantien. Hvis det ikke er muligt at håndtere de forhold smidigt som i andre lånesager, vil institutterne ikke have samme fleksibilitet til at finde konkrete løsninger, hvis kunden får økonomiske vanskeligheder – alene for at opretholde garantidækningen.

Revision

Det fremgår af lovforslagets § 17, at kreditgivere, som har udstedt ejendoms-kreditaftaler med statsgaranti, årligt skal indsende en revisionserklæring med høj grad af sikkerhed afgivet af instituttets generalforsamlingsvalgte eksterne revisor til Finansiell Stabilitet. Ekstern revisor skal erklære sig om de i medfør af § 14 indberettede oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregningen af garantiprovision. Ekstern revisor skal desuden erklære sig om ejendoms-vurderinger og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år.

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



Denne omfangsrige revisorerklæring med høj grad af sikkerhed vil nødvendigvis gøre en lang række revisionshandlinger og vil kunne resultere i ikke-ubetydelige revisionshonorarer, der ikke forekommer proportionale, og i sig selv vil give incitament til ikke at anvende ordningen. Ud over de eventuelle omkostninger til ekstern revisor vil institutterne have egne omkostninger forbundet med anvendelse af ordningen samt garantiprovision til staten.

Vi finder på den baggrund, at kravet om at indsende en erklæring fra ekstern revision bør udgå. Fastholdes det, at der som følge af statsgarantien skal foreligge en erklæring om, at der kan fæstnes lid til oplysningerne, foreslår vi, at der i stedet stilles krav om en ledelseserklæring. Det kan overvejes at give Finansiell Stabilitet hjemmel til i konkrete tilfælde at stille krav om en erklæring/udtalelse fra instituttets interne revision, hvis der i helt særlige situationer vurderes at være behov for det. Har instituttet ikke oprettet intern revision, vil denne eventuelle erklæring i stedet kunne afgives af ekstern revision.

Konsekvenser for erhvervslivet undervurderes

Det fremgår af lovudkastet, at de administrative konsekvenser for erhvervslivet vurderes at udgøre mindre end 4 mio. kr., hvorfor de ikke opgøres nærmere. Det er Finans Danmarks vurdering, at det beløb er alt for lavt sat. Der vil derimod være betydelige omkostninger forbundet med de administrative byrder, herunder årlige revisorerklæringer og løbende rapportering, samt til systemunderstøttelse af nye krav, som beskrevet ovenfor under "Behov for en enkel model".

Det er nødvendigt, at myndighederne tager direkte kontakt til de enkelte institutter, så det afdækkes og fremgår af lovudkastet, hvad de faktiske omkostninger ved den foreslåede model vil være.

Uafklarede forhold pga. mange hjemmelsbestemmelser til erhvervsministeren

Lovudkastet indeholder en lang række hjemmelsbestemmelser for erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler på en række områder. Lovforslagets bemærkninger kaster ikke i nævneværdig grad lys over, hvordan de hjemler tænkes udnyttet. Der udestår derfor en lang række vigtige detaljer om modellen. Det er med til at vanskeliggøre en egentlig vurdering af dens indhold og egnethed i forhold til at hjælpe den målgruppe, som regeringen ønsker at hjælpe med modellen.

Prisdannelse

Vi kan være bekymrede for, hvordan etableringen af en statsgarantimodel påvirker prisdannelsen på markedet, når der på denne måde "kunstigt" skubbes til

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



markedet. Det gælder også modellens indvirkning på ejendomme, der ligger lige over eller under m2-pris-grænserne.

Tekniske kommentarer

- Vi foreslår § 6, stk. 1, formuleret således:
"§ 6. Statsgaranti kan ydes til lån, der ikke afdrages langsommere end et annuitetslån med 30 års løbetid."
- Det fremgår af lovudkastet, at der regaranteres over for bl.a. tabsmodregning. "Regaranti" er imidlertid en afdækning af en garanti, ligesom formuleringen indebærer en utilsigtet risiko for, at tabsmodregning kapitalbelastes som en garanti. Vi foreslår derfor følgende ændringer:

Modregning/modregningsaftale bør udgå af § 9, stk. 2, og flyttes over i et nyt stk. 3 med følgende formulering:

"Stk. 3. I tilfælde, hvor et realkreditlån formidles af et andet institut, og dette institut i den forbindelse har indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, indestår staten for at afdække tabet på lignende vilkår, som om der var ydet en regaranti over for dette institut efter stk. 2."

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6, hvilket der skal tages højde for i lovforslaget.

- I § 13 om garantiprovision foreslår vi tilføjet en tekst, som afspejler det forhold, at garantien/afdækningen efter § 9, stk. 2, som en mulighed i stedet kan ydes til det formidlende institut:

I § 13, stk. 2, tilføjes:

"Hvor garantien eller afdækningen stilles over for det formidlende institut, jf. § 9, stk. 2 og 3, opkræver dette institut garantiprovisionen.

I § 13, stk. 3 og 4, tilføjes:

"... ejendomskreditgiveren, eller det formidlende institut i henhold til § 9, stk. 2 og 3, ..."

- I udkastets § 14, stk. 4, vedrørende retsplejelovens § 578, bør tilføjes "procentuel", således at teksten kommer til at lyde som følger: "tilsvarende procentuel nedsættelse", så der ikke opstår tvivl, om nedsættelsen skal ske krone for krone.

Høringsvar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



- Det fremgår af § 15, stk. 6, 1. pkt., og bemærkningerne hertil, at ved skifte af ejendoms kreditgiver kan eksisterende statsgaranterede ejendoms kreditaftaler følge med forbrugeren. Bestemmelsen skal sikre, at statsgarantiordningen ikke bliver en barriere for forbrugere, som i de statsgaranterede låns løbetid ønsker at skifte långiver.

Men når en forbruger ønsker at skifte långiver, overtager den nye långiver ikke forbrugers eksisterende låneaftale. Der indgås i stedet en ny låneaftale med forbrugeren, og den tidligere låneaftale med den tidligere långiver bringes til ophør. Hvis forbrugeren skal have mulighed for at skifte långiver, kræver det derfor, at statsgarantien kan følge med forbrugeren og således "flytte med" over til den nye låneaftale. Det bør der tages højde for i lovforslaget.

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

Med venlig hilsen



Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark
og direktør i Realkreditrådet
Mobil : 40 38 44 20
Mail: aaj@fida.dk

Hørings svar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1

