

# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

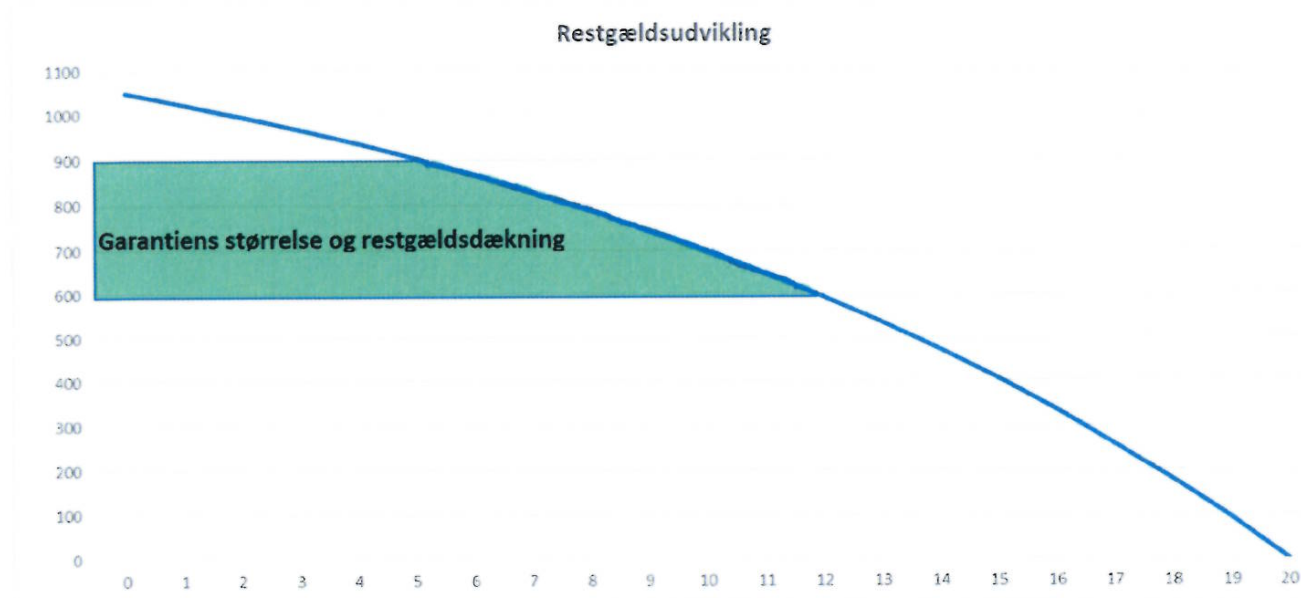
## Foreningens høringssvar med bemærkninger til Lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Indledningsvis beskrives et eksempel på en pantebrevssag fra et Ejendomskreditselskab:

En ejendom udbudt af en statsautoriseret ejendomsmægler handles til en kontantpris på 1.000 tkr med en udbetaling på 50 tkr.

Til finansiering af købet udsteder ejendomskreditselskabet et pantebrev på 1.050 tkr. med en fast rente på 7 % og en løbetid på 20 år med køber (forbrugeren) som debitor og ejendomskreditselskabet som kreditor. Pantebrevets hovedstol er større pga. kurstab og medfinansierede omkostninger til gennemførelsen af ejendomshandlen. (Eksemplet er afrundet for simplificering)

Herefter kan man opstille følgende afviklingsforløb:



Garantiens størrelse er 300 tkr (fra 60 til 90% af ejendommens værdi og købspris) med en dækningsudbetaling på max. 90% dvs. max. 270 tkr

Da pantebrevet er omsætningsgældsbevise kan pantebrevet efter udstedelsen og ejendomshandelens gennemførelse sælges af Ejendomskreditselskabet til en kreditor, der kan være en privat person eller et selskab.

Garantiprovisionen, der fremkommer ved debitors betaling af 1% af garantiens restgæld i garantiens løbetid er indregnet i renten for hele pantebrevets løbetid. Hertil kommer kreditors betaling af 0,5% af garantiens restgæld i garantiens løbetid.

Kreditor på pantebrevet (en privatperson eller et selskab) betaler herefter den samlede garantibetaling til Finansiell Stabilitet (FS) på 1,5% af garantibeløbet 300 tkr. dvs. kr. 4.500,- pr. år. Man "fastfryser" og anvender ejendommens værdi på handelstidspunktet (der foretages ikke løbende LTV beregninger) så garantibeløbet starter på 300 tkr efter et bundbeløb på 600 tkr. for ejendommens prioritering. Dvs. at garantibeløbet i eksemplet falder fra 300 tkr til 150 tkr. i ca. år 9 til 0 tkr i ca. år 12 (med en udbetalingsprocent på 90% af restgælden)

# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand  
Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

---

Betaling af garantiprovisionen er 1,5% af garantibeløbet dvs. kr. 4.500,- fra udstedelsestidspunktet til ca. år 5, hvorefter betalingen nedsættes forholdsmæssigt derfra til ca. kr. 3.000,- i år 8 ca. kr. 1.500,- i år 10 og til kr. 0,- i ca. år 12 hvorefter garantien ophører.

FS opretter en IT-side, der skal kunne tilgås online via Ejendomskreditselskabets Nem-ID for oprettelse af sagen. Eller for en forhåndsgodkendelse af sagen se §12.

Herefter kan en efterfølgende kreditor tilgå sagsnummeret online via sin Nem-ID for indbetaling af garantiprovision og registrering af restgæld og evt. oplysning om at pantebrevet er i restance eller øvrige oplysninger. IT-siden kan herefter også beregne størrelsen af garantiprovisionen fra eksemplet:

Årlig garantiprovision kr. 4.500,-

Hvis restgælden af over kr. 900.000 er den årlige betaling kr. 4.500,-

Hvis restgælden er under kr. 900.000 men over kr. 600.000,- er formlen følgende:

$(\text{Restgæld minus bundbeløb } 600.000) \times 4.500 / \text{garantistørrelsen } 300.000$

Alt kan beregnes i IT-siden, da FS har alle oplysninger fra sagens oprettelse af Ejendomskreditselskabet.

--- 000 ---

Med udgangspunkt i at Foreningens medlemmer udsteder pantebreve, har foreningen følgende bemærkninger til de enkelte paragraffer:

## §2

Det antages at ejendommen i BBR skal være registreret som parcelhus/rækkehus/dobbelthus, ejerlejlighed eller som stuehus til nedlagt landbrug og er en "Ejebolig til helårsbrug".

Bestemmelsen om at ejendommens brutto boligareal skal udgøre mindst 80% af samlet bebyggede brutto etagearealer er for restriktiv. F.eks. vil et parcelhus på 120 kvm. ikke kunne garanteres, hvis udhus, carport eller garage er over i alt 24 kvm. Se i øvrigt bemærkningerne om kvm. under §5

Det antages, at der ikke skal indsendes materiale omkring debitor (udover grunddata om ejendommen og debitor samt salgsoptilling/købsaftale/BBR), da ejendomskreditgiver har udført kreditværdighedsvurderingen efter god skik bekendtgørelsen og lov om ejendomskreditselskaber. Se dog § 11 og §18

Ejendomskreditgiver kan udover et pengeinstitut være et af Finanstilsynet godkendt og registreret Pantebrevsselskab eller Ejendomskreditselskab. (I eksemplet og bemærkningerne er alene anvendt fællesbetegnelsen Ejendomskreditselskab)

## §4

Det vil være Ejendomskreditselskabet der ansøger om garantien og udsteder pantebrevet.

Pantebrevet skal efter ejendomshandelens gennemførelse kunne transporteres til en pantebrevsinvestor (Ejendomskreditselskabet registrerer dette on-line hos FS), som kan være et selskab eller en privatperson (der ikke er omfattet af §4 stk. 1), der fremover on-line registrerer og betaler garantiprovisionen for opretholdelse af garantien.

## §5

Forventer a'jourført on-line søgemulighed for postnr. hos FS.

Endvidere bør det præciseres, at boligkvm. beregnes ud fra "vejlet areal" begreberne (som bruges af realkreditinstitutterne) f.eks. beregnes boligarealet i stueetagen med 100% og 90% på 1.sal med skrå vægge. Der bør dog indføres begrænsning for maksimalt bruttoareal og antal for udhuse, carport, garage og andre udhusebygninger.



# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

---

## §8

Bestemmelsen om, at en uvildig vurderingssagkyndig skal besigtige ejendommen gælder kun realkreditlån og realkreditlignende lån.

Pantebrevslån og alm. banklån er ikke realkreditlignende lån. En sådan vurdering koster vel i niveauet af kr. 5.000,- + moms som er i misforhold til garantiens størrelse og debtors provisionsbetaling samt bemærkningerne til lovens §19 om proportionalitetsprincipper.

(Eksemplet angiver en garanti på 300 tkr, men oftest vil der være tale om ejendomshandler i niveauet 500 til 750 tkr dvs. garantistørrelse på fra 150 tkr. med årlige garantibeløbninger på fra kr. 2.250,-)

I stedet skal værdiansættelsen godkendes og fastlægges ud fra en statsaut. ejendomsmæglerens udbud af ejendommen og den uafhængige ejendomshandel mellem køber og sælger af ejendommen samt at der ikke er tale om et mageskifte.

Det er også i ejendomskreditgiveren og pantebrevsinvestorens interesse, at ejendommen ikke handles for dyrt og i praksis vil ejendomskreditgiveren på grundlag af mæglerens salgsopstilling, billeder m.m. foretage et kontrollerende skøn (skrivebordsvurdering) af ejendommens værdi.

Man vil naturligvis indskrive i pantebrevets bestemmelser, at pantebrevet *kan* forfalde til omgående indfrielse, såfremt ejendommen anvendes til andre formål end boligejendom som defineret under §2 nr. 1, men kreditor kan vel også vælge at acceptere dette og lade garantien bortfalde? (On-line hos FS registrere bortfald af garantien og betale garantiprovis. frem til dette tidspunkt)

Denne løsning kan af kreditor være mere attraktiv, da en opsigelse af pantebrevet måske giver tab udover garantidækningen efter en tvangsauktion eller et frivilligt salg forinden.

## §9

Statsgarantien kan af ejendomskreditgiveren overdrages til en ny kreditor på pantebrevet, som evt. igen senere kan overdrage garantien til en ny kreditor. (Pantebreve er jo omsætningsgældsbreve)

Dette og øvrigt sags- og garantiindhold skal kunne tilgås on-line hos FS via sagsnr. og Nem-ID for kreditor med f.eks. oplysning om ny kreditors CPR/CVR.

Det antages, at kreditor først kan kalde garantien efter en opgørelse af tabet efter en tvangsauktion eller et af FS forinden godkendt frivilligt salg. Se også bemærkningerne til §14 og §17 om evt. mulighed for FS godkendelse af frivilligt salg for at undgå tvangsauktion.

## §11

Bestemmelsen om forfald skal ændres til *kan forfalde* se bemærkninger til § 8

Ejendomskreditgiveren yder lånet og foretager en kreditværdighedsvurdering af forbrugeren i henhold til bl.a. godskik bekendtgørelsen – se § 2

## §13

Debtors betaling af garantiprovision skal være fuldt fradragsberettiget som renter, da den indregnes i pantebrevets nominelle rente fordelt i hele pantebrevets løbetid.

Det bør indskrives i stk. 3, at garantien alene beregnes ud fra lånets LTV i ejendommen – uagtet om lånet er ydet af et realkreditinstitut som udsteder et realkreditpantebrev, pengeinstitut som udsteder et ejerpantebrev med underpant eller et ejendomskreditselskab som udsteder et alm. pantebrev.

At garantiprovisionen skal baseres og beregnes fast ud fra lånets LTV er også nævnt i bemærkningerne til lovforslaget og understøttes i øvrigt af, at FS risiko alene er op til LTV 90%, mens ejendomskreditgiver selv hæfter for ethvert tab over 90 %.

Den samlede garantiprovision (i eksemplet 1,5% af garantiens restgæld i garantiperioden) skal kunne beregnes af garantisagens løbenr. on-line hos FS og kunne tilgås af den til enhver tid værende kreditor via Nem-ID.

Under henvisning til proportionalitetsprincippet i §19 henstilles det, at der kun foretages indberetning af pantebrevsrestgæld og betaling 1 gang årligt f.eks. den 10/4 for foregående kalenderår 1/1 til 31/12 af garantibeløbet pr. 31/12 Her kan kreditor også anføre om pantebrevet er i restance pr. 31/12

Garantibeløbet vil jo i praksis kun være fra nogle få hundrede kr. i kvartalet og op til kr. 1.125,- som nævnt i eksemplet.

# DANSK EJENDOMSKREDIT

<http://www.danskpantebrevsforening.dk/>

Formand: Direktør Søren Zak, Sandås 8, 2670 Greve Strand

Konto 5301 0000256599 Mail [zak@mail.dk](mailto:zak@mail.dk) Tlf 20978866

---

Såfremt en kreditor har flere statsgaranterede pantebreve, skal garantibetalingerne kunne foretages i eet samlet beløb efter on-line registrering på de enkelte garantisagsnr. forinden.

Hvis pantebrevet indfries eller kreditor ikke længere ønsker garantien opretholdt, skal dette registreres hos FS on-line og der skal foretages en forholdsmæssig indbetaling af garantiprovisionen indtil ophøret senest den 10. i efterfølgende måned.

## §14

Det antages, at garantien først kommer til udbetaling efter en tvangsauktion eller evt. et frivilligt salg forinden. Det antages også, at der skal betales garantiprovis. forholdsmæssigt frem til tvangsauktionsdatoen eller dato for frivilligt salg forinden.

FS udfærdiger dokument for opdeling af kravene mod debitor mellem FS og kreditor, naturligvis med forbehold for Rpl. §578 for en evt. senere regulering.

## §15

Se bemærkningerne under §9 om kreditorskifte på pantebrevet.

## §16

Som nævnt i bemærkningerne i eksemplet og de tidligere paragraffer samt kreditors løbende on-line indberetning til FS som f.eks. nævnt under § 13 har FS jo derigennem samtlige data om garantisagerne både med hensyn til restgæld, garantiens størrelse, oplysninger om debitor og kreditor samt ejendomsoplysninger. Ejendoms kreditgiveren har jo også oftest videresolgt pantebrevet til en pantebrevsinvestor og også med henvisning til proportionalitetsprincippet i §19 henstilles det, at paragraffen udgår.

## §17

Med samme begrundelse som anført i §16 og proportionalitetsprincippet i §19 henstilles det, at erklæringerne udgår.

Dog bør FS beskrive, hvordan (udover en evt. registrering om pantebrevet pr. 31/12 var i restance se §13) og hvornår en kreditor skal indberette om evt. indledning af rets skridt mod debitor med tvangsauktion for øje eller hvordan en godkendelse fra FS om et eventuelt frivilligt salg af ejendommen forinden kan foretages/godkendes

## §18

Her må der også tages hensyn til proportionalitetsprincippet i §19 og det henstilles kun at bruges i de sager, hvor garantien kaldes af kreditor eller efter de i §23 nævnte situationer.

Greve, den 7. januar 2022

DANSK EJENDOMSKREDIT

Søren Zak  
Formand





Finansiel Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13, 2. tv.  
1250 København K  
Sendt pr. mail til: [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) og  
[mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

København, den 10. januar 2022

**Vedr.: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.**

De Samvirkende Købmænd er blevet opmærksom på, at Finansiell Stabilitet har sendt ovennævnte lovforslag i høring, og vi har i den anledning følgende kommentarer til forslaget.

Med lovforslaget er det hensigten at skabe bedre muligheder for at finansiere boliger i landdistrikter gennem en statsgaranti på den yderste del af boliglån for visse ejerboliger, så der kan ydes en statsgaranti på den del af boliglånet, der ligger mellem 60 og 90 procent af boligens kontantværdi for ejerboliger.

De Samvirkende Købmænd har ca. 1.500 medlemmer, der ud over flere af de store og landsdækkende supermarkeds- og discountkæder også tæller en række individuelt ejede købmandsforretninger og mindre supermarkeder i landdistrikterne.

Det har i mange år været en stor udfordring at skaffe finansiering til renoveringer, tilbygninger og nybygninger i landdistrikterne, hvilket har resulteret i, at borgerne i efterhånden op mod 100 mindre bysamfund har "taget sagen i egen hånd" og medfinansieret den lokale dagligvarebutik med henblik på at bevare byens attraktivitet.

Vi har fra De Samvirkende Købmænds side gennem en årrække gjort opmærksom på de ulige forhold, der hersker i forhold til finansiering af dagligvarebutikker i landdistrikterne. Så sent som i februar 2021 har vi i forbindelse med en fælles høring mellem Erhvervsudvalget og Udvalget for Landdistrikter og Øer sendt en henvendelse til de to udvalg. Til orientering vedhæftes henvendelsen dette høringsvar.

Vi er fuldt ud bekendt med, at der i den brede aftale mellem en række af Folketingets partier fra november 2021 om mere liv i bymidter og landdistrikter blev indgået

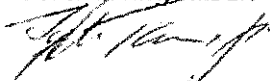
aftale om, at der afsættes en pulje på 6 mio. kr. årligt i tre år til medfinansiering af såkaldte borgerdrevne butikker. En sådan pulje dækker dog ikke nær det nødvendige finansieringsbehov, ligesom disse midler kun kan anvendes i de tilfælde, hvor der herudover er delvis finansiering fra de lokale borgere, og der ikke findes en anden dagligvarebutik i området.

Vi er naturligvis også bekendt med, at etablering af garantiordninger som den i lovforslaget skitserede, kan medføre statsstøtteretlige problematikker, hvilket dog må kunne løses på samme vis, som det er sket, for så vidt angår puljen til butikker, der medfinansieres af de lokale borgere.

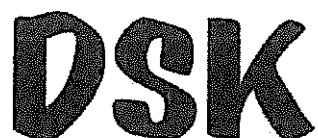
Vi skal derfor opfordre regeringen til at udvide nærværende lovforslags anvendelsesområde, så det ikke alene bliver privatboliger, der kan drage nytte af en statsgaranti, men at ordningen udvides til også at omfatte erhvervsejendomme i landdistrikterne.

Hvis der i forbindelse med ovenstående opstår eventuelle spørgsmål, står vi naturligvis meget gerne til rådighed for besvarelse heraf, ligesom vi gerne bidrager med eksempler på dagligvarebutikker, der ikke har kunnet opnå tilstrækkelig realkreditfinansiering.

Med venlig hilsen



Jytte Tandrup  
Underdirektør



Erhvervsudvalget og  
Udvalget for Landdistrikter og Øer  
Folketinget  
Christiansborg, 1240 København K

København, den 9. februar 2021

**Udfordringer af finansiel karakter som har negativ indvirkning på mulighederne for belåning af erhvervsejendomme - herunder dagligvarebutikker - i landdistrikterne**

Fra De Samvirkende Købmænd vil vi gerne takke jer som medlemmer af henholdsvis Erhvervsudvalget og Udvalget for Landdistrikter og Øer for den forøgede fokus, som I i udvalgene har på de finansieringsudfordringer, de erhvervsdrivende støder på, når de skal finansiere erhvervsejendomme i landdistrikterne.

Vi ser med interesse frem til høringen torsdag 11. februar 2021 – og ikke mindst de forbedringsforslag, som der måtte fremkomme som opfølgning på høringen.

De Samvirkende Købmænd har mere end 1.400 medlemmer – både store supermarkeder som eksempelvis Meny og REMA 1000, conveniencekæder som 7-Eleven og Circle K, men vi har også et stort antal mindre dagligvarebutikker – ikke mindst i de mindre byer og i landdistrikterne. Disse butikker er typisk organiseret i Spar-, Min Købmand og Let-køb-kæderne.

Tilstedeværelsen af en dagligvarebutik i de mindre byer og landdistrikterne er en afgørende faktor for bevarelsen af attraktiviteten i de mindre samfund, hvilket den meget store borgeropbakning, som disse butikker har fået, også vidner om.

Grossisten Dagrofa, der står bag Meny, Spar, Min Købmand og Let-Køb, bakker også stærkt op om disse butikker, og det er ved fælles hjælp fra Dagrofa og aktive borgergrupper lykkedes gennem de senere år at få etableret mere end 90 butikker, der er helt eller delvist borgerfinansierede.

Når butikkerne skal finansieres via borgernes indskud, sker dette ene og alene, fordi disse butikker typisk ikke har mulighed for at opnå en tilstrækkelig finansiering via

det "almindelige" realkreditsystem, og udfordringerne med belåning udgør én af de væsentligste barrierer i forbindelse med henholdsvis opførelse og renovering af erhvervsejendomme, som er egnede til drift af dagligvarebutikker i landdistrikterne. Udfordringerne vurderes at være større jo længere væk fra de store byer, man kommer.

Nogle af de udfordringer, som vi får meldinger om, at butikkerne støder på, er bl.a.:

#### *Alternativ anvendelse*

Der er en række særlige forhold knyttet til værdiansættelse og dermed realkreditfinansiering af erhvervsejendomme, da disse i praksis skal værdiansættes til værdien ved alternativ anvendelse. Dette vil for dagligvarebutikkens vedkommende typisk medføre, at belåningsgrundlaget reduceres.

#### *Værdiansættelse*

Dagligvarebutikker, som etableres på baggrund af borgerprojekter, hviler på en model, hvor lokale borgere køber anparter eller på anden måde yder økonomisk støtte til et driftsselskab, som erhverver erhvervsejendommen, hvori købmandsbutikken etableres. På den måde indgår de lokalt indsamlede midler i driftsselskabets egenkapital og styrker soliditeten samtidig med, at pengene hverken forrentes eller afdrages. Dette muliggør, at lejen for købmandsbutikken bliver tilsvarende lavere, hvilket styrker forretningsgrundlaget og forudsætningerne for bæredygtig butiksdrift. Samtidig betyder den lavere leje, at belåningsgrundlaget i mange tilfælde reduceres som følge af gældende regler for realkreditinstitutternes værdiansættelse af fast ejendom til brug for låneudmåling.

Reglerne medfører ifølge Dagrofa umiddelbart, at jo flere midler, de lokale borgere samler ind til driftsselskabet bag erhvervsejendommen, jo lavere bliver belåningsgrundlaget og dermed realkreditfinansieringen. Samtidig indgår tilstedeværelsen af en husleje garanti kun i begrænset omfang i realkreditinstitutternes værdiansættelse af erhvervsejendomme. Dagrofa har oplyst os, at virksomheden som udgangspunkt yder en husleje garanti på 10 år, hvormed tabsrisikoen for långiver reduceres i et ikke ubetydeligt omfang. Denne faktor ses imidlertid ikke at spille en væsentlig rolle, når långiver værdiansætter ejendommen og fastsætter belåningsgrundlaget.

Herudover er der en række andre forhold, som ifølge Dagrofa og borgergrupperne har negativ indflydelse på belåningsmulighederne.

Vi er fuldt ud klar over, at det kan være vanskeligt at ændre alle disse forhold, men såvel De Samvirkende Købmænd som Dagrofa stiller sig meget gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående, ligesom Dagrofa meget gerne redegør for de aktuelle problemstillinger, der er opstået i forbindelse med finansiering af de enkelte butikker.



De bedste hilsner

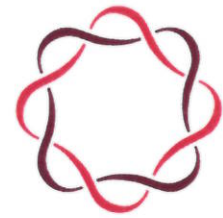
John Wagner  
Adm. direktør

De Samvirkende Købmænd

Islands Brygge 26, DK-2300 København S | T +45 39 62 16 16 | [dsk@dsk.dk](mailto:dsk@dsk.dk) | [www.dsk.dk](http://www.dsk.dk)  
CVR nr. 15232013 | Danske Bank 4180-4110212313

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

Sendt til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) – c.c. [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)



FINANS  
DANMARK

# 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, revisoreklæringer, 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:

- o 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,

## Høringsvar

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.

- o 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.
  - o Krav til revisorerklæring m.v. bør udgå eller erstattes af krav om en ledelseserklæring.
  - o 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 høringssvar 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.

## Høringssvar

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 statsgaranti modellen 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 statsgarantifordningen 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 model-  
lens udformning hverken økonomisk eller administrativt er en forhindring for an-  
vendelse af modellen.

Vi vil her gerne gentage vores tilbud om at gennemgå de sager, der er modta-  
get i ministeriets postkasse "Lån på landet", med henblik på at få belyst afsla-  
gene bedre. Vi foreslår, at også Finanstilsynet og Forbrugerrådet Tænk inviteres til  
sammen med Erhvervsministeriet at se på sagerne. Det vil skabe et bedre grund-  
lag 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 præ-  
godkendelse, vilkårstilpasninger i forhold til udlevering af oplysninger til Finansi-  
el Stabilitet, ændret proces ved kreditværdighedsvurdering og garantiansøgning,  
indsendelse af kvartalsvise oversigter til Finansi-  
el Stabilitet over statslige garantifor-  
pligtelser på låneaftalerne med statsgaranti samt kontinuerlig justering og bereg-  
ning af garantibeløb. Sidstnævnte kan være forskellig afhængig af, om den på-  
gældende finansiering er ydet af et realkreditinstitut, et pengeinstitut eller kombi-  
nation 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 ud-  
veksling af oplysninger mellem institutter ved skift til et andet institut. Dertil må for-  
ventes ad hoc-dokumentation over for Finansi-  
el Stabilitet.

Reglernes detaljeringsgrad og kompleksitet gør anvendelsen af modellen særde-  
les omkostningstung for kreditinstitutter – både i forhold til implementering, rådgiv-  
ningsindsats, IT-udvikling, løbende administration, rapportering til Finansi-  
el Stabili-  
tet, revisionserklæringer, risikoberegninger m.v. Det indebærer - sammenholdt  
med det faktum, at ordningen foreslås at være midlertidig (gældende i tre år) -

## **Høringsvar**

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 ejendomskreditselskab under Finansilsynets 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 opstillingen 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.

## Høringsvar

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 garantierne. 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 ejendoms kreditgiveren (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 "ejendoms kreditgiveren". 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.

## Høringsvar

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 bidragssatser på realkreditlån med afdrag i LTV-intervaller over 60 pct.

Realkreditinstitutter har i dag – ud over hovedstolen – også pant for debitors 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 kaufionsforsikringspræmier samt mórarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenrettlige 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 udenrettlige 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,

## Høringsvar

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 ejendoms kreditgiverens 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 beboelsejendomme 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 letelse 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-kreditaffale 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 videregøst 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 ejendomsvurderinger og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år.

## Høringssvar

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. Lovforslaget 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 lovdkastet, 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 ejendomskredittallet, 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 ejendomskreditgiver kan eksisterende statsgaranterede ejendomskreditaftaler 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: [aa@fida.dk](mailto:aa@fida.dk)

## Høringsvar

10. januar 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-693899-v1



**Fra:** Jesper Siddique Olsen <jol@danskebank.dk>  
**Sendt:** 11. januar 2022 14:18  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** Høringssvar over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Kære Sebastian

På vegne af Foreningen for Interne Revisorer i Danmark (IIA) fremsender jeg hermed høringssvar.

**Høringssvar fra IIA vedrørende 'Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne'**

Tak for muligheden for at afgive høringssvar på 'Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne'.

Det fremgår af lovforslagets § 17, at kreditgivere, som har udstedt ejendomskreditaftaler 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 ejendomsvurderinger og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det foregående år.

Denne omfangsrige revisorerklæring med høj grad af sikkerhed vil nødvendiggøre en lang række revisionshandlinger.

Det er IIAs opfattelse, at grundlaget for disse revisionshandlinger bør være en ledelseserklæring. Revisionserklæringen kan herefter med fordel udarbejdes af instituttets uafhængige Interne Revision, hvor en sådan forefindes. Sådant revisionsarbejde ligger inden for såvel Intern Revisions mandat som kompetenceområde. Hvis en Intern Revisions funktion ikke er etableret, kan revisionserklæringen alternativt afgives af en ekstern godkendt revisor, som ikke nødvendigvis er den generalforsamlingsvalgte revisor.

Med venlig hilsen  
Jesper Siddique Olsen  
Formand for Foreningen for Interne Revisorer i Danmark (IIA)

Tlf.: 25 28 62 59

---

Danske Bank A/S CVR-nr. 61126228 – København

Denne mail kan indeholde fortrolig information. Har du modtaget mailen ved en fejl, beder vi dig derfor informere afsender om fejlen – og efterfølgende slette mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selv om mailen og vedhæftede bilag efter vores overbevisning er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller

it-systemet, hvor den modtages og læses, åbnes den på modtagerens eget ansvar. Vi påtager os ikke noget ansvar for tab og skade, som er opstået i forbindelse med at modtage og bruge mailen.

---

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Although we believe that the message and any attachments are free from viruses and other errors that might affect the computer or IT system where it is received and read, the recipient opens the message at his or her own risk. We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

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

Pr. e-mail: [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk); cc: [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

10. januar 2022

## Høringssvar fra FSR – danske revisorer vedrørende forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

FSR – danske revisorer  
Kronprinsessegade 8  
DK - 1306 København K

Telefon +45 3393 9191  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

Tak for muligheden for at kunne give bemærkninger til lovforslaget.

Indledningsvis skal det bemærkes, at vi kun afgiver bemærkninger i forhold til den godkendte revisors erklæring og det omtalte arbejde, som ønskes udført af en godkendt revisor.

Jf. lovforslagets § 17, skal der årligt senest 1. maj indsendes en revisorerklæring med høj grad af sikkerhed fra ejendomskreditgivers generalforsamlingsvalgte revisor til Finansiel Stabilitet. Det er vores forståelse, at revisor skal a) erklære sig om de indberettede oplysninger om hovedstolene og risiciene på lånene samt om beregning af garanti-provisionen. Revisor skal desuden b) erklære sig om ejendomsvurderinger og kreditværdighedsvurderinger foretaget i forbindelse med nye statsgarantier i løbet af det forgangne år.

I den nuværende udformning af kravene til revisor og revisorerklæringen er det uklart, hvad præcist revisor skal erklære sig om og hvordan:

- Hvilken type revisorerklæring stilles der krav om (ud over at den skal være med høj grad af sikkerhed)?
- Skal revisor erklære sig på ejendomskreditgivers kvartalsvise oversigter (jf. § 16)?
- Ønskes der gennemgang af ejendomskreditgivers processer?
- Ønskes der gennemgang af beløbene på lånene? I givet fald, ønskes dette udført på det samlede beløb med stikprøvekontrol til enkeltstående engagementer? Eller ønskes dette udført for hvert enkelt engagement?
- Ønskes revisor at skulle foretage sine egne ejendomsvurderinger?
- Ønskes revisor at skulle foretage sine egne kreditværdighedsvurderinger?
- På hvilket grundlag ønskes revisor at erklære sig på risici på lånene?

Til ovenstående skal det bemærkes, at en revisor ikke foretager ejendomsvurderinger eller kreditværdighedsvurderinger samt risikovurderinger på lån. En revisor kan, på baggrund af modtaget dokumentation, gennemgå og eventuelt efterprøve målinger og





værdiansættelser for herefter at erklære sig om, hvorvidt dokumentationen har givet revisor overbevisning om, at de fremkomne værdier er retvisende.

Revisor kan i de nævnte situationer erklære sig om, hvorvidt ejendoms kreditgiver har udført ejendoms vurderinger og kreditværdigheds vurderinger i overensstemmelse med gældende love og retningslinjer på baggrund af modtaget dokumentation.

Der bør i de krav, der stilles til ejendoms kreditgivers revisorerklæring, tages højde for omkostningerne for udarbejdelse af erklæringen, som i høj grad vil basere sig på, hvor meget arbejde der stilles krav om. Herunder eksempelvis, om det skal kræves, at revisor gennemgår alle engagementer, eller om revisor skal erklære sig på det samlede beløb, hvor der stikprøvevis er kontrolleret enkeltstående engagementer, for at revisor opnår overbevisning om den samlede saldo.

Hvis revisor skal indhente og anvende revisorudpeget eksperthjælp, for at revisor kan erklære sig, vil omkostningerne blive større.

Der kan endvidere med fordel ses på, om der i forbindelse med ejendoms kreditgivers almindelige revision af kreditaftaler mv. kan være processer og handlinger, som kan finde anvendelse i forbindelse med afgivelse af revisorerklæringen, jf. lovudkastet.

Det er derfor vores opfattelse, at der i loven skal være foretaget en klar afstemning af, hvad kravene til revisors erklæring skal indeholde, herunder hvor omfattende et arbejde der ønskes udført af revisor, kontra de omkostninger der er forbundet med at afgive erklæringen.

Såfremt ovenstående ikke er muligt at få klarhed over, inden udkast til loven fortsætter sin videre proces, kan et forslag være, at det i stedet fremgår af loven, at der er krav om en årlig revisorerklæring afgivet af ejendoms kreditgivers generalforsamlingsvalgte revisor, og at de nærmere regler for revisors erklæring fastsættes i bekendtgørelsen, der kan definere de nærmere krav til revisor.

Endelig skal vi bemærke, at der ikke er overensstemmelse med paragrafhensvisningen i § 17. Hensvisningen i lovforslaget er til § 14, og hensvisningen i bemærkningerne til § 15. Den/de rigtige paragraf[fer] bør tilrettes.

Vi uddyber gerne ovenstående på et møde.

Med venlig hilsen

Heidi Roger Martens  
fagkonsulent, cand.merc.aud.



## KL hørings svar til forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Finansiel Stabilitet har sendt udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Lovforslaget har til formål at skabe bedre muligheder for at finansiere boliger i landdistrikter gennem en statsgaranti på den yderste del af boliglån for visse ejerboliger. Lovforslaget følger op på forståelsespapiret "Retfærdig retning for Danmark" fra juni 2019 og regeringens udspil "Tættere på – Flere uddannelser og stærke lokalsamfund" fra maj 2021.

KL vil gerne kvittere for, at det nu bliver lettere at optage lån til køb af ejerbolig i landdistrikter. For kommunerne er det en central dagsorden, at både borgere og virksomheder har de bedst mulige rammer for at etablere sig i alle dele af landet.

Statsgarantien på lån til ejerboliger, til den del af boliglånet, der ligger mellem 60 og 90 pct. af boligens kontantværdi for ejerboliger, vil sammen med øvrige indsatser, som bl.a. nedrivning af faldefærdige ejendomme, understøtte, at det fortsat er attraktivt at bosætte sig i landdistrikterne.

KL har ingen tekniske bemærkninger til lovforslaget, udover at det i lyset af en forventet fortsat stigende urbanisering ikke synes hensigtsmæssigt, at loven har en solnedgangsklausul i §24. Det fremgår, at garantiordningen efter denne lov er tidsbegrænset og udløber 1. juli 2025, hvorefter der ikke længere kan indgås nye aftaler under ordningen. Det er KL's forventning, at behovet for statslig garantistillelse vil række ud over de tre år, og der opfordres derfor til, at det indføres, at behovet for loven revurderes i 2024.

Hørings svaret sendes med forbehold for politisk godkendelse i KL.

Venlig hilsen

Lone Johannsen  
Chefkonsulent

Dato: 7. januar 2022

Sags ID: SAG-2021-06178  
Dok. ID: 3166952

E-mail: LJO@kl.dk  
Direkte: 3370 3374

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 1

Til Finansiell Stabilitet



**LANDDISTRIKTERNES  
FÆLLESRÅD**

Landdistrikternes Fællesråd  
Rådhusgade 100  
DK-8300 Odder  
Tlf.: 61 313 636  
Email: mail@landdistrikterne.dk  
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 10-01-2022  
Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler:  
SLB

## Svar på høring om statsgaranti på boliglån i landdistrikterne

Finansiell Stabilitet har den 13. december 2021 sendt et udkast til lovforslag om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i høring.

Formålet har til formål at skabe bedre muligheder for at finansiere boliger i landdistrikter gennem en statsgaranti på den yderste del af boliglån på visse ejerboliger.

Landdistrikternes Fællesråd finder det særdeles positivt, at regeringen med det foreliggende lovforslag ønsker at give borgere i landdistrikterne bedre mulighed for at optage boliglån. Det er godt for de borgere i landdistrikterne, der har haft vanskeligere ved at optage boliglån udelukkende på grund af ejendommens placering eller omsættelighed.

Derudover har Landdistrikternes Fællesråd følgende kommentarer til udkastet til lovforslaget:

### 1) Administrationsmodellen

Landdistrikternes Fællesråd mener, at en model for statsgaranti bør være så simpel som muligt for at sikre, at den vil komme i anvendelse hos kreditgiverne og dermed gøre gavn for de borgere, der i dag har vanskeligere ved at optage boliglån i landdistrikterne. En mere simpel model kan indebære, at kravene til f.eks. compliance- og dokumentation sænkes, ligesom det også er vigtigt, at ordningen i praksis ikke bliver så dyr og kompleks for kreditgiverne at administrere, at den ikke vil finde anvendelse.

### 2) Omkostninger for låntager

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at lovforslaget i § 13, stk. 2, lægger op til, at låntageren betaler 1 pct. årligt af det statsgaranterede beløb. Landdistrikternes Fællesråd mener, at man i opfølgning og evaluering af ordningens anvendelse og effektivitet bør forholde sig til, om egenbetaling på 1 pct. årligt er for høj en pris for låntageren. Det indebærer bl.a. en vurdering af, om det i flere tilfælde har medført, at visse borgere har afholdt sig fra at benytte sig af ordningen.



### **3) Udvidelse af ordningen til nybyggeri og energirenoveringer**

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at § 5 opridses kriterierne for, hvornår en boligejendom beliggende i Danmark er omfattet af statsgarantiordningen. Ordningen omfatter dels ejendomme med en handelspris under 8.000 kr. pr. kvadratmeter og dels ejendomme i visse dele af Danmark med en handelspris mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter. Fællesrådet gør opmærksom på, at der bl.a. under covid-19-krisen har været en tendens til, at særligt børnefamilier flytter fra de store byer og ud i landdistrikterne<sup>1</sup>. Det er positivt for landdistrikterne, som ellers har været præget af stor fraflytning. Tendens har også foranlediget en stigende efterspørgsel efter moderne og bæredygtige boliger, herunder nybyggeri som for mange børnefamilier er et krav til en kommende bolig. Mange borgere oplever dog, at det kan være vanskeligt at optage lån til nybyggeri i landdistrikterne, fordi de f.eks. bliver mødt med et krav om egenfinansiering på 30-40 pct. af boligens byggepris.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer derfor til, at der igangsættes et arbejde med henblik på at udvide statsgarantiordningen, så det også omfatter nybyggeri. Dette kan bl.a. ske inden for rammerne af den foreslåede model, men hvor kvadratmeterprisen ved nybyggeri sættes op til maks. 17.000 kr. pr. kvm. Der bør være et indbygget loft på den samlede statsgaranti til nybyggeri, så ordningen dækker boligbyggeri af almindelig standard.

Ifølge § 6, stk. 2, er tillægslån, herunder lån til udbygning og ombygning, ikke omfattet af ordningen. Det er Landdistrikternes Fællesråds opfattelse, at ordningen også bør gælde for tillægslån, herunder lån til energirenoveringer og større ombygninger.

Opgørelser viser, at over 40 pct. af boligerne i landdistrikterne er i energimæssig dårlig stand<sup>2</sup>. Alligevel er der for mange borgere i landdistrikterne store udfordringer forbundet med energirenoveringer på landet, herunder f.eks. isolering, udskiftning af vinduer og døre samt udskiftning af oliefyr. Problemet opstår bl.a. i de tilfælde, hvor gennemgribende renoveringer ikke vurderes som værende rentable for boligejere på grund af ejendommens værdi. Samtidig har stagnerende og faldende boligpriser i landdistrikterne betydet, at boligejere i landdistrikterne ikke har kunne sikre en friværdi, som det ellers er tilfældet for boligejere i storbyerne, der har kunnet danne grundlag for en tillægsbelåning og dermed en almindelig egenfinansiering af energirenoveringer. Boligejere i boliger med energimæssig dårlig stand og lav værdi har derfor haft vanskeligere ved at låne penge. Det er både problematisk for attraktiviteten i bygningsmassen i landdistrikterne, for de borgere der er afskåret for en fremtidssikret bolig og for den grønne omstilling af den danske bygningsmasse.

### **4) Løbende opfølgning og evaluering af ordningen**

Ifølge § 24, stk. 1, er garantiordningen tidsbegrænset og udløber efter tre år, hvorefter det er hensigten, at ordningen skal evalueres i samarbejde med myndigheder og interesseorganisationer i den finansielle sektor.

---

<sup>1</sup> <https://im.dk/Media/637716986185615426/Regional-%20og%20landdistriktspolitisk%20redeg%3fb8relse%202021.pdf>

<sup>2</sup> <https://finansdanmark.dk/media/47260/finans-danmark-og-ldf-finansiering-af-groenne-investeringer.pdf>

Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at det vil være hensigtsmæssigt, at der sideløbende med ordningen blev oprettet et følgeforskningsprojekt. Det vil kunne hjælpe til at vurdere dels effekten af ordningen samt pege på eventuelle ændringer, der vil kunne forbedre ordningen til fordel for borgere i landdistrikterne.

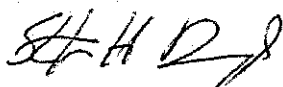
Det er desuden Landdistrikternes Fællesråds opfattelse, at evalueringen bør foregå, imens ordningen effektueres. Det vil sige indenfor de tre år, statsgarantiordningen gælder, så følgeprojektet kan danne grundlag for et beslutningsoplæg om evt. at forlænge ordningen inden, at den har nået sin ophørsdato. Alternativt bør man overveje at forlænge ordningen, hvis ikke det er muligt at evaluere ordningen inden for de fastsatte tre år.

I tillæg hertil opfordrer Landdistrikternes Fællesråd til, at man overvejer, om kreditgivere bør påbydes registrering af antallet af henvendelser fra borgere, der er interesseret i at benytte sig af garantiordningen. Det vil medvirke til at skabe et større overblik over omfanget af finansieringsudfordringerne i landdistrikterne samt brugen af ordningen.

Landdistrikternes Fællesråd stiller sig til rådighed og indgår gerne i dialog omkring ordningens udformning og evalueringen af ordningen.

Med venlig hilsen

**Landdistrikternes Fællesråd**



Steffen Damsgaard  
Formand



Finansiell Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13, 2. tv.  
1250 København K

Pr. e-mail: til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) og [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

Lars Rohde  
Nationalbankdirektør

Langelinie Allé 47  
2100 København Ø  
Telefon: 3363 6363

[www.nationalbanken.dk](http://www.nationalbanken.dk)  
[nationalbanken@nationalbanken.dk](mailto:nationalbanken@nationalbanken.dk)

## HØRINGSSVAR TIL UDKAST TIL LOV OM ETABLERING AF STATSGARANTI PÅ EN DEL AF EJENDOMSKREDITAFTALERNE I LANDDISTRIKTERNE

10. januar 2022

Finanstilsynet har d. 13. december 2021 sendt udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Det foreslås, at der etableres en ordning, hvor staten kan stille garanti for dele af forbrugeres boligbelåning i landdistrikter.

Med lovforslaget er der lagt op til, at kreditgivningen skal baseres på værdiansættelse af ejendommene og kreditværdighedsvurdering af låntagerne efter gældende regler. Det finder vi meget væsentligt. Både for at fastholde princippet om, at staten ikke skal yde lån med større risici end de private ejendomskreditselskaber og for at sikre, at forbrugerne ikke påtager sig mere gæld, end godt er.

Samtidig er det vigtigt at fastholde forslaget princip om, at garantiprovisionen skal afspejle den risiko, som staten fjerner fra den pågældende ejendomskreditgiver.

Det er dog generelt vores anbefaling, at statsgarantier bør anvendes med betydelig forsigtighed og reserveres til situationer, hvor det vurderes nødvendigt for at afbøde en markedsfejl.

Med venlig hilsen



Lars Rohde

**Fra:** Peter Mikkelsen <petersmikkelsen@outlook.dk>  
**Sendt:** 9. januar 2022 20:08  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** Bemærkninger til: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Att: Sebastian Holck Pedersen

Lovforslaget ses at omfatte i § 4, stk.2 og § 9, stk.2 de situationer hvor der er et samspil mellem et pengeinstitut og et realkreditinstitut.

Dette fik mig dog til at tænke på, at lovforslaget ikke skriver noget om det samspil ejendomskreditselskaber jf. § 4, stk.1, nr. 3 har, hvis de overdrager/sælger deres ejendomskreditaftaler til privat personer eller alm. selskaber.

Lovforslaget bør have bestemmelser som hindrer at ejendomskreditselskaber kan overdrage statsgaranterede ejendomskreditaftaler til privat personer/alm. selskaber, da der ellers åbnes op for muligheden for misbrug af statsgarantiordningen.

Det ville være ødelæggende for ordningen, hvis såkaldte 1 kr. ejendomme blev solgt til kunstigt høje priser, finansieret med statsgaranteret ejendomskredit og sælgere af ejendommene herefter kunne opnå gevinst ved omsætning af de statsgaranterede pantebreve ! Tidligere har kreative individer ødelagt det for mange ved at udnytte det finansielle system - det må ikke ske igen. Derfor hold statsgarantierne til selskaber under tilsyn, hvor ledelsen er vurderet fit and proper, og tilsikre at statsgarantien alene udbetales til selskaber under tilsyn - så undgås utilsigtet misbrug.

#### Forslag 1: Sikring af at der ikke sker misbrug - eje:

Hvis det tillades, at statsgaranterede ejendomskreditaftaler udstedt af ejendomskreditselskaber kan overdrages til privat personer og alm. selskaber, som ikke er omfattet af Finanstilsynets tilsyn, kan loven udnyttes ved at person A/alm. selskab A som gerne vil låne person B et beløb, kan gå til et ejendomskreditselskab jf. § 4, stk.1, nr. 3, - og hvor ejendomskreditselskabet som mellemmand og ved at overholde lovforslagets fremgangsmåde ved udstedelsen - og kan udstede en ejendomskreditaftale med statsgaranti til person B, og derefter overdrage ejendomskreditaftalen med statsgaranti til person A/alm. selskab A. Dette åbner op for uoverskueligt misbrug af denne velmente statsgarantiordning.

Lovforslaget bør derfor sikre mod misbrug ved, at det indskrives i loven at det alene ejendomskreditaftaler ejet af ejendomskreditselskaber jf. § 4, stk.1, nr. 3, som er under tilsyn af Finanstilsynet, som der ydes statsgaranti til, og at statsgarantien således ikke kan følge ejendomskreditaftalen, hvis ejendomskreditselskabet sælger ejendomskreditaftalen til en privat person eller et alm. selskab.

Det vil således fortsat være muligt for ejendomskreditselskaberne at lave deres sædvanlige forretning som i dag, hvor de udsteder ejendomskreditaftaler (pantebreve) og overdrager dem til en privat person eller et alm. selskaber, den eneste ændring er, at en evt. statsgaranti ikke kan overdrages, hvorved det sikres, at der ikke kan ske misbrug af ordningen.

En sådan bestemmelse vedr. ejendomskreditselskaber - om at det kun ejendomskreditaftaler som er ejet af ejendomskreditselskaber, som der kan være statsgaranti til - harmonerer også med aktørerne i

lovforslagets § 4 og § 9, der fastlægger hvem der omfattes, herunder at ledelserne er Fit and Proper. Hvis det var meningen at private personer og alm. selskaber (som ikke er underlagt Fit and Proper og Finanstilsynet) skulle kunne eje statsgaranterede ejendomskreditaftaler, så ville det havde været naturligt at indskrive i § 4 eller § 9, at alle personer og alm. selskaber i Danmark også kunne eje statsgaranterede ejendomskreditaftaler, men dette ses ikke gjort.

Det er derfor mit **klare** opråb, at lovforslaget bør fastslå, at hvis en statsgaranteret ejendomskreditaftale er udstedt af et ejendomskreditselskab jf. § 4, stk.1, nr. 3, så kan statsgarantien ikke kan overdrages til privat personer eller til alm. private selskaber, som ikke er ejendomskreditselskaber, for at **hindre** kreativt **misbrug** af loven.

Ejendomskreditselskaber vil fortsat kunne overdrage en udstedt ejendomskreditaftale (pantebrev) til privat personer eller til alm. private selskaber, som ikke er ejendomskreditselskaber, som i dag, men det bør ske uden at statsgarantien følger med.

#### Forslag 2: Sikring af at der ikke sker misbrug - Sikkerhed i statsgaranti:

I fald at Forslag 1 indskrives i loven, bør det som følgevirkning også sikres, at der ikke sker omgåelse af Forslag 1 ved at indskrive nærværende Forslag 2:

For at sikre mod omgåelse og misbrug, i den situation hvor person A/alm. selskab A som gerne vil låne person B et beløb, og går til et ejendomskreditselskab jf. § 4, stk.1, nr. 3, - og hvor ejendomskreditselskabet som mellemmand og ved at overholde lovforslagets fremgangsmåde ved udstedelsen - kan udstede en ejendomskreditaftale med statsgaranti til person B, bør det ligeledes tilsikres, at ejendomskreditselskabet ikke kan give transport og ikke på anden måde give sikkerhed i statsgarantien til person A/alm. selskab A.

Misbrugseksemplet er, at ejendomskreditselskabet opretter ejendomskreditaftalen (og beholder ejendomskreditaftalen til eje jf. Forslag 1), hvorefter ejendomskreditselskabet omgår intention i loven, ved at ejendomskreditselskaber giver *sikkerhed* ved underpant i ejendomskreditaftalen til person A/alm. selskab A og/eller *transport* i statsgarantien fra FS til person A/alm. selskab A. Dette åbner op for uoverskueligt misbrug af denne velmente statsgarantiordning.

Ovenstående kan forhindres ved, at det indskrives i lovforslaget, at ejendomskreditselskaber ikke kan give sikkerhed til privat personer eller alm. selskaber i form af tinglyst underpant i ejendomskreditaftalen (pantebrevet), samt at ejendomskreditselskaber ikke kan give transport til privat personer eller alm. selskaber i statsgarantien som FS stiller over for ejendomskreditselskabet.

Herved sikres, at der ikke kan ske omgåelse og misbrug af loven, idet det indkapsles, at betalinger i henhold til statsgarantien ikke kan vandre fra et ejendomskreditselskab og frit rundt til private personer og alm. selskaber via underpanter og transporter, men at statsgarantien alene kan stilles og udbetales til det ejendomskreditselskab, som ejer ejendomskreditaftalen.

Ejendomskreditselskaber skal fortsat kunne give sikkerhed i form af tinglyst underpant i ejendomskreditaftalen (pantebrevet) til pengeinstitutter. Dette ses også at være i overensstemmelse med intention i lovforslaget, da pengeinstitutter også er omfattet og kan udstede statsgaranterede ejendomskreditaftaler, og et underpant til pengeinstitutter vil således ikke kunne bruges til at omgå eller misbruge lovforslaget, og bør derfor fortsat være tilladt og ikke underlagt nogen begrænsninger.

Begrænsningen af sikkerhed ved underpant og transport bør således alene gælde ved, ejendomskreditselskaber ikke kan give underpant og transport til privat personer eller alm. selskaber, i

garantien som FS stiller over for ejendomscreditselskabet, idet der ellers åbnes op for misbrug af lovforslaget, hvis ikke en sådan begrænsning indføres.

Med venlig hilsen  
Peter Mikkelsen

Til  
Finansiell Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13, 2.tv  
1250 København K



Att. Sebastian Holck Pedersen  
[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)  
cc. [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

Omø, den 6. januar 2021

## Vedr.: Høringssvar til forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendoms kreditaftalerne i landdistrikterne.

Sammenslutningen af Danske Småøer, der er en interesseorganisation for 27 ikke-brofaste øer<sup>1</sup>, fremsender hermed – endskønt vi ikke fremgår af høringslisten - høringssvar til det fremsatte forslag til lov om etablering af statsgaranti i landdistrikterne.

Sammenslutningen af Danske Småøer ser med glæde på det fremlagte forslag. Vi får en del henvendelse fra både nuværende og kommende øboere, som har svært ved at finansiere køb af helårsboliger. Det fremlagte forslag kan forhåbentligt være med til at afhjælpe denne situation.

Vi undrer os dog over, at ikke alle 27 småøer er omfattet af den del af ordningen, hvor boligejendomme med en handelspris på mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter kan blive omfattet af statsgarantiordningen. I listen over omfattede postnumre mangler en række øer (se nedenfor) – enten fordi de ikke har eget postnummer, eller fordi de ikke er beliggende i en "kommune længere væk fra en større by", således som dette begreb er defineret i regeringens Regional- og landsdistriktpolitiske redegørelse 2021.

Lige netop småøer har store udfordringer med boligfinansiering, og derfor vil en række af de øer, der udelades med den nuværende definition, fortsat opleve store vanskeligheder med finansiering af helårshuse.

Både nuværende og tidligere regeringer har i deres årlige regional- og landsdistriktpolitiske redegørelser betragtet småøerne særskilt og som områder med særlige udfordringer, og derfor har de små øer stort set altid haft deres eget afsnit i disse redegørelser.

**Vi skal derfor opfordre til, at alle Sammenslutningen af Danske Småøers medlemsøer skrives ind med navns nævnelse i ordningens liste over postnumre, ligesom det kendes fra andre love og regler.**

Venlig hilsen

**Dorthe Winther**  
Formand  
Sammenslutningen af Danske Småøer

Småøer, som ikke er med i ordningen, hvor boligejendomme med en handelspris på mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter kan blive omfattet af statsgarantiordningen:

4305	Orø	4571	Føllenslev: Nekselø	5601	Lyø
5602	Avernakø	5603	Bjørnø	5610	Assens: Baagø
5700	Svendborg: Drejø, Skarø, Hjortø	6100	Haderslev: Aarø	6760	Ribe: Mandø
7130	Juelsminde: Hjarnø	8000	Aalborg: Egholm	8789	Endelave
8799	Tunø				

<sup>1</sup> Agersø, Anholt, Askø-Lilleø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø, Aarø.



Sebastian Holck Pedersen  
Finanstilsynet

Islands Brygge 26  
Postboks 1990  
2300 København S

T +45 33 93 20 00  
F +45 33 32 01 74

SMV@SMVdanmark.dk  
SMVdanmark.dk

7. januar 2022

## Høringsvar: Lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

SMVdanmark takker for høringsbrev vedr. "Forslag til Lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne".

Vi bemærker, at loven alene finder anvendelse for forbrugere jf. §3. SMVdanmark ser imidlertid de samme udfordringer for virksomheder som for forbrugere, når de skal optage lån. Hvis lovforslaget skal understøtte en fortsat bosætning i landdistrikterne, så kan man ikke se bort fra mulighederne for at finde beskæftigelse samt at handle i selvsamme områder. Ved kun at lade forslaget omfatte forbrugere, vil man kun løse problemet halvt, da det ikke nytter, at forbrugerne får mulighed for at bosætte sig i landdistrikterne, hvis ikke der er beskæftigelses- og indkøbsmuligheder indenfor en rimelig distance. Lovforslaget vil derfor ikke få fuld effekt.

SMVdanmark skal derfor opfordre til, at muligheden for statsgaranterede ejendomskreditaftaler udvides til også at omfatte erhvervsvirksomheder.

Med venlig hilsen

Martin Kyed  
Cheføkonom i SMVdanmark



Finansiel Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13  
1250 København K

Sendt til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)  
Cc: [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) og [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

20. december 2021

J.nr. 2021-11-0765  
Dok.nr. 428576  
Sagsbehandler  
Nikolaj Niss Rohde

---

## Høringssvar til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Finansiel Stabilitet har den 13. december 2021 anmodet om Datatilsynets bemærkninger til ovenstående lovforslag.

Af lovforslagets almindelige bemærkninger fremgår følgende:

"Det foreslås i § 11, stk. 2, 1. pkt., at det af ejendomskreditaftalen skal fremgå, at der kan videregives oplysninger om forbrugeren mellem ejendomskreditgiveren og Finansiell Stabilitet. Det følger af den foreslåede § 18, at Finansiell Stabilitet til enhver tid kan anmode en ejendomskreditgiver om at fremsende oplysninger om ejendomskreditaftaler og forbrugere (låntagere), som er omfattet af statsgarantiordningen. Finansiell Stabilitet kan blandt andet anmode ejendomskreditgiveren om det materiale, der ligger til grund for kreditværdighedsvurderingen og ejendomsvurderingen. Ejendomskreditgiveren vil dermed have en retlig forpligtelse til at videregive det pågældende materiale. Videregivelse af eventuelle personoplysninger vil derfor have hjemmel i databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra c. For at sikre en gennemsigtig behandling af personoplysninger, forpligtes ejendomskreditgiveren efter § 11, stk. 2, til at oplyse forbrugeren om, at ejendomskreditgiveren kan videregive oplysninger om forbrugeren til Finansiell Stabilitet.

Dette giver ikke Datatilsynet anledning til bemærkninger, idet tilsynet generelt forudsætter, at reglerne i databeskyttelsesforordningen<sup>1</sup> og databeskyttelsesloven<sup>2</sup> vil blive iagttaget i forbindelse med eventuel behandling af personoplysninger foranlediget af forslaget.

Forslaget giver i øvrigt ikke umiddelbart Datatilsynet anledning til yderligere bemærkninger.

Kopi af dette brev sendes til Justitsministeriets Lovafdeling til orientering.

Datatilsynet  
Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby  
T 3319 3200  
[dt@datatilsynet.dk](mailto:dt@datatilsynet.dk)  
[datatilsynet.dk](http://datatilsynet.dk)  
CVR 11883729

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Lov nr. 502 af 23. maj 2018 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).

Med venlig hilsen

Side 2 af 2

Nikolaj Niss Rohde

---

**Fra:** Peter Skjoedt <PSkjoedt@hotmail.com>  
**Sendt:** 21. december 2021 12:04  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** 'Jette Lunding Sandqvist (DK)'  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendoms kreditaftalerne i landdistrikterne

Kære Sebastian Holck Pedersen

Tak for muligheden for at afgive bemærkninger til dette lovudkast.

På vegne af formanden for Den Danske Aktuarforening, Jette Sandqvist, skal jeg dog oplyse, at udkastet til lovforslag ikke giver anledning til bemærkninger fra foreningen.

Med venlig hilsen

Peter Skjødt

Natasha Jones

**Fra:** FMN-NUG Goel, Nina Uldal <NUG@fmn.dk>  
**Sendt:** 3. januar 2022 10:01  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne [RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION]

## RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Til Finansiell Stabilitet

Forsvarsministeriet har modtaget nedenstående høring.

Forsvarsministeriet har ikke bemærkninger til det fremsendte.

Med venlig hilsen

**Nina Goel**  
Specialkonsulent, cand. jur.

**FORSVARSMINISTERIET**  
Juridisk Center, Team Rådgivning  
Holmens Kanal 9, 1060 København K  
Telefon: +45 2324 4588  
E-mail: [nug@fmn.dk](mailto:nug@fmn.dk) / Fiin: [fmn-nug@fiin.dk](mailto:fmn-nug@fiin.dk)  
[www.fmn.dk](http://www.fmn.dk)

---

**Fra:** FMN <[FMN@FMN.dk](mailto:FMN@FMN.dk)>  
**Sendt:** 14. december 2021 07:52  
**Til:** FMN-MYN-FORSVARSMINISTERIET <[FMNMYN@1net.fmn.dk](mailto:FMNMYN@1net.fmn.dk)>  
**Emne:** VS: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

(FMI-KI besked: Denne mail kommer fra Internettet.)

**FORSVARSMINISTERIET**  
Holmens Kanal 9, DK-1060 København K  
Telefon + 45 72 81 00 00  
Fax + 45 72 81 03 00  
E-mail: [fmn@fmn.dk](mailto:fmn@fmn.dk)  
[www.fmn.dk](http://www.fmn.dk)

---

**Fra:** Sebastian Holck Pedersen [<mailto:sep@fs.dk>]  
**Sendt:** 13. december 2021 21:09  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne  
Til rette vedkommende  
Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.  
Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 10. januar 2022**.  
Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.

I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**

Jurist

Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41

Finansiel Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K.

Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet.

Finansiel Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#). **RELEASABLE TO**

**INTERNET TRANSMISSION**



**Fra:** Benedicte Nybye Ågesen <baag@oim.dk>  
**Sendt:** 7. januar 2022 09:10  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** Svar på høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne (IM Id nr.: 480074)

Til Finansiell Stabilitet

Finansiell Stabilitet har ved e-mail af 13. december 2021 anmodet Indenrigs- og Boligministeriet om eventuelle bemærkninger til høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.

Det meddeles herved, at Indenrigs- og Boligministeriet ikke har bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

**Benedicte Nybye Ågesen**

Fuldmægtig

Forvaltningsjura, Departementet

Mobil: +45 72 28 25 14

Mail: [baag@im.dk](mailto:baag@im.dk)



Indenrigs- og Boligministeriet

Telefon: 72 28 24 00

[www.im.dk](http://www.im.dk)

*Sådan behandler vi personoplysninger*

**Fra:** Simon Haugaard <sihau@mim.dk>  
**Sendt:** 15. december 2021 15:05  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Emne:** Sv: Finansiell Stabilitet, Sebastian Holck Pedersen - Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne (MIM Id nr.: 126751)

Kære Finansiell Stabilitet

Tak for den fremsendte høring. Miljøministeriet har ingen bemærkninger til det fremsendte.

Venlig hilsen

**Simon Haugaard**  
Studentermødjhjælper | Jura  
+45 21 47 98 24 | +45 21 47 98 24 | sihau@mim.dk

**Miljøministeriet**

Departementet | Holmens Kanal 42 | 1060 København K | Tlf. +45 38 14 21 42 | mim@mim.dk | [www.mim.dk](http://www.mim.dk)  
[Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn](#) | [Privatlivspolitik](#)

---

**Til:** Sebastian Holck Pedersen (sep@fs.dk)  
**Fra:** Sebastian Holck Pedersen (sep@fs.dk)  
**Titel:** Finansiell Stabilitet, Sebastian Holck Pedersen - Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne  
**E-mailtitel:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne  
**Sendt:** 13-12-2021 21:09

Til rette vedkommende

Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 10. januar 2022**.

Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.

I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**  
Jurist  
Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41

**Finansiell Stabilitet**, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K  
Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet. Finansiell Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

**Fra:** Emilie Østergaard Knudsen <emoek@fvm.dk>  
**Sendt:** 5. januar 2022 10:00  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info; Lars Ole Hansen; Ulla Heiden; David Qvist Pears  
**Emne:** Sv: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne (FVM Id nr.: 223014)

Kære Sebastian

Idet lovforslaget ikke vedrører landbrugsejendomme har vi ingen bemærkninger.

Venlig hilsen

**Emilie Østergaard Knudsen**  
Studertermedhjælper | Landbrug og Grøn Omstilling  
+45 29 34 04 61 | [emoek@fvm.dk](mailto:emoek@fvm.dk)

**Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri**  
Departement | Slotsholmsgade 12 | 1216 København K | Tlf. +45 38 14 21 42 | [fvm@fvm.dk](mailto:fvm@fvm.dk) | [www.fvm.dk](http://www.fvm.dk)

[Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn](#) | [Privatlivspolitik](#)

---

**Til:** Sebastian Holck Pedersen ([sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk))  
**Fra:** Sebastian Holck Pedersen ([sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk))  
**Titel:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne  
**Sendt:** 13-12-2021 21:09

Til rette vedkommende

Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 10. januar 2022**.

Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.

I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**  
Jurist  
Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41

**Finansiell Stabilitet**, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K  
Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet. Finansiell Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

**Fra:** Emilie Engelhardt Berg (PVS) <EEB@dkpto.dk>  
**Sendt:** 14. december 2021 12:34  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** SV: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Kære Sebastian,

Jeg har på vegne af Patent og Varemærkestyrelsen gennemgået den fremsendte "Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne".

Styrelsen har ikke nogle bemærkninger til høringen.

Venlig hilsen,  
**Emilie Engelhardt Berg**  
Fuldmægtig, Politik & Analyse  
KPA  
T: 4350 8070  
eeb@dkpto.dk



Patent- og Varemærkestyrelsen | Helgeshøj Allé 81 |  
2630 Taastrup | [www.dkpto.dk](http://www.dkpto.dk) | 4350 8000

**Fra:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>  
**Sendt:** 13. december 2021 21:09  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Til rette vedkommende

Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 10. januar 2022**.

Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.

I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**  
Jurist  
Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41



**Finansiel Stabilitet**, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K  
Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet.  
Finansiel Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

Vi behandler dine personoplysninger i overensstemmelse med persondataforordningen, forvaltningsretlige regler og vores privatlivspolitik. Læs vores privatlivspolitik og find kontaktoplysninger på vores databeskyttelsesrådgiver [her](#).

**Fra:** 19kontor@rigsrevisionen.dk  
**Sendt:** 17. december 2021 12:23  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen; Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Finansiell Stabilitet har den 14. december 2021 sendt forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i høring.

Ministeriernes forpligtelse til at høre Rigsrevisionen er fastlagt af rigsrevisorloven, §§ 7 og 10 (Lovbekendtgørelse nr. 101 af 19/01/2012) og angår revisions- og/eller regnskabsforhold, der kan have betydning for Rigsrevisionens opgaver.

Vi har gennemgået lovforslaget og kan konstatere, at det ikke omhandler revisions- eller regnskabsforhold i staten eller andre offentlige virksomheder, der revideres af Rigsrevisionen.

Med venlig hilsen

**Mette E. Matthiasen**  
Specialkonsulent



Landgreven 4  
DK-1301 København K

Tlf. +45 33 92 84 00  
Dir. +45 33 92 85 73  
mem@rigsrevisionen.dk

www.rigsrevisionen.dk

Vi har derfor ikke behandlet henvendelsen yderligere.

---

**Fra:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>  
**Sendt:** 13. december 2021 21:09  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Til rette vedkommende

Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 10. januar 2022**.

Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.



I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**

Jurist

Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41

**Finansiel Stabilitet**, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K

Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet.

Finansiel Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

Natasha Jones

---

**Fra:** 3 - SIK Høringer (SIK) <horinger-sik@sik.dk>  
**Sendt:** 7. januar 2022 13:23  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** VS: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne  
**Vedhæftede filer:** Udkast til lovforslag.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste .pdf

Kære Sebastian

Sikkerhedsstyrelsen har ingen bemærkninger til høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.

Mange hilsner  
Lisbeth



**Lisbeth Thuesen Laigaard**  
Direktionssekretær

Direkte: +45 33 73 20 74  
Mobil: +45 25 43 16 27  
E-mail: [LTH@sik.dk](mailto:LTH@sik.dk)

Sikkerhedsstyrelsen  
Esbjerg Brygge 30  
6700 Esbjerg  
Tlf.: +45 33 73 20 00  
[www.sik.dk](http://www.sik.dk)

*Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis ikke du er den rette modtager, bedes du venligst omgående kontakte os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil. På forhånd tak.*



**Fra:** Sikkerhedsstyrelsen Hovedpostkasse (SIK) <sik@sik.dk>  
**Sendt:** 14. december 2021 08:30  
**Til:** 3 - SIK Høringer (SIK) <horinger-sik@sik.dk>  
**Emne:** VS: Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Venlig hilsen

**Malene Vibe Skade**  
Kontorelev

Sikkerhedsstyrelsen  
Esbjerg Brygge 30  
6700 Esbjerg

Tlf.: +45 33 73 20 00

E-mail: [sik@sik.dk](mailto:sik@sik.dk)

[www.sik.dk](http://www.sik.dk)

*Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis ikke du er den rette modtager, bedes du venligst omgående kontakte os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil. På forhånd tak.*

**Fra:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>

**Sendt:** 13. december 2021 21:09

**Til:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>

**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Til rette vedkommende

Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 10. januar 2022**.

Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.

I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**

Jurist

Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41

**Finansiell Stabilitet**, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K

Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet.

Finansiell Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

**Fra:** Birger Frederik Nordvig Lind <BIL@dma.dk>  
**Sendt:** 20. december 2021 10:29  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** Høring - forslag til lov - etablering af statsgaranti - ejendomskreditaftaler i landdistrikterne - frist 10.01.2022 - Finansiell Stabilitet - Søfartsstyrelsen  
**Vedhæftede filer:** Udkast til lovforslag.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste .pdf

Finansiell Stabilitet  
Sankt Annæ Plads 13, 2. tv.  
1250 København K

A: [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)  
C: [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk)

T : +45 70 27 87 47  
W : [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Søfartsstyrelsen har fra Finansiell Stabilitet modtaget en høring over udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, jf. emailen nedenfor og de medfølgende filer.

Det vurderes, at lovforslaget ikke har betydning for Søfartsstyrelsens virke. Søfartsstyrelsen afgiver derfor ikke høringssvar i sagen.

Med venlig hilsen

**Birger Frederik Nordvig Lind**  
Chefkonsulent

Søfartsstyrelsen  
Maritim regulering og jura

Dir. tlf.: 72 19 63 33  
Mobil: 91 37 63 33  
E-mail: [bil@dma.dk](mailto:bil@dma.dk)

  
**SØFARTSSTYRELSEN**  
Caspar Brands Plads 9  
4220 Korsør  
Tlf.: 72 19 60 00  
Web: [www.soefartsstyrelsen.dk](http://www.soefartsstyrelsen.dk)

Følg os:



[Søfartsstyrelsen](#)

[Danish Maritime Authority](#)

Søfartsstyrelsen behandler personoplysninger om dig, når du kommunikerer med os. Du kan læse mere i Søfartsstyrelsens persondata- og privatlivspolitik.

[Søfartsstyrelsens persondata- og privatlivspolitik.](#)

**Fra:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>

**Sendt:** 13. december 2021 21:09

**Til:** Sebastian Holck Pedersen <[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk)>

**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Til rette vedkommende

Finansiel Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Finansiel Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget senest den **10. januar 2022**.

Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiel Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.

I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**

Jurist

Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41.

Finansiel Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K

Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)

Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet. Finansiel Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).

**Fra:** Irene Makienok Bruhn <imb@ufm.dk>  
**Sendt:** 3. januar 2022 13:19  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen  
**Cc:** Finansiell Stabilitet Info  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne (UFM Id nr.: 286405)  
**Vedhæftede filer:** Udkast til lovforslag.pdf; Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf

Til Finansiell Stabilitet

Uddannelses- og Forskningsministeriet har ingen bemærkninger til denne høring.

*for*  
Thomas Voigt Lund  
JURA  
Uddannelses- og Forskningsministeriet

Med venlig hilsen  
Irene Bruhn  
Kontorfunktionær

**Fra:** Sebastian Holck Pedersen <sep@fs.dk>  
**Sendt:** 13. december 2021 21:09  
**Til:** Sebastian Holck Pedersen <sep@fs.dk>  
**Emne:** Høring over forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne

Til rette vedkommende

Finansiell Stabilitet sender hermed udkast til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i offentlig høring.

Finansiell Stabilitet skal anmode om eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest den 10. januar 2022.**

Bemærkninger bedes sendt pr. e-mail til [sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) med kopi til [mail@fs.dk](mailto:mail@fs.dk) eller pr. post til Finansiell Stabilitet, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K, Att.: Sebastian Holck Pedersen.

I kan rette eventuelle spørgsmål til lovforslaget til undertegnede.

Med venlig hilsen

**Sebastian Holck Pedersen**  
Jurist  
Juridisk Sekretariat

[sep@fs.dk](mailto:sep@fs.dk) | Direkte (+45) 46 34 89 44 | Mobil (+45) 21 19 60 41

**Finansiell Stabilitet**, Sankt Annæ Plads 13, 2. tv., 1250 København K  
Telefon: (+45) 70 27 87 47 | Web: [www.fs.dk](http://www.fs.dk)



Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, bedes den returneret til afsenderen og derefter slettet.  
Finansiel Stabilitet behandler persondata som beskrevet i vores [privatlivspolitik](#).