

L 116 – Forslag til lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendoms kreditaftalerne i landdistrikterne

Teknisk gennemgang
Udvalget for Landdistrikter og Øer
23. marts 2022

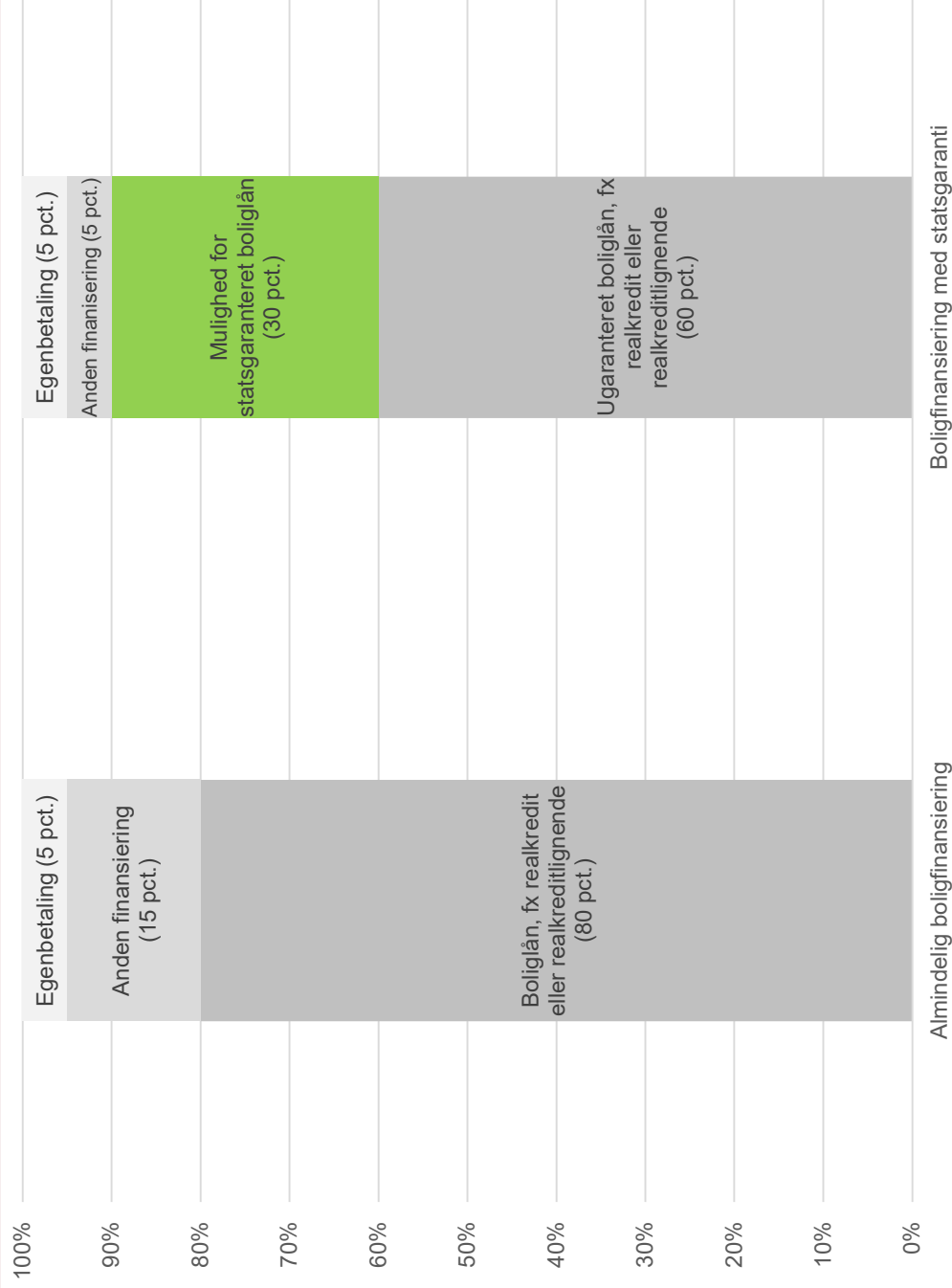
PROGRAM

- *Elementer i ordningen*
- *Ordningen illustreret*
- *Prissætning i ordningen*
- *Elementer, der reducerer risikoen i ordningen*
- *Hvor gælder ordningen?*
- *Administrative foranstaltninger i ordningen*

ELEMENTER I ORDNINGEN

- Garantien kan stilles ved ydelse af lån med pant i ejerboliger.
- Finansiell Stabilitet administrerer ordningen og behandler institutternes ansøgninger om at yde lån med statsgaranti.
- Ordningen finansieres af en garantiprovision, som låntager og institut betaler. Herudover afsættes en risikopræmie på finansloven.
- Modellen løber i tre år.
- Statsgarantien på de enkelte lån i modellen gælder, indtil den statsgaranterede del er afdraget.

ORDNINGEN ILLUSTRERET (FORSIMPLET)



PRISSÆTNING I ORDNINGEN I

- **Låntagers** betaling af garantiprovision dækker omkostningen ved den øgede risiko på lånet og bidrager til at sikre, at statsgarantien bruges der, hvor den er en forudsætning for at opnå finansiering. Låntagers provisionsbetaling er fradragsberettiget.
- **Instituttets** betaling af garantiprovision afspejler den risiko, staten løfter af instituttet.
- Derfor differentieres prisen efter hvilken og hvor stor en del af belåningen, der statsgaranteres. For instituttet vil garantiprovisionen i gennemsnit, ved en statsgaranteret belåning i spændet 60-90 pct. af ejendommens værdi, udgøre i størrelsesordenen 1,25 pct. af det garanterede beløb.
- For belåningen i spændet 60-70 pct. af ejendommens værdi vil den procentsats, instituttet skal betale, være lavere end for belåningen i spændet 70-80 pct., som igen vil være lavere end procentsatsen for belåningen, der dækker 80-90 pct. af ejendommens værdi. Det afspejler, at risikoen stiger med belåningsgraden.
- Den endelige prissætning fastlægges i en bekendtgørelse, som sendes i høring.

PRISSÆTNING I ORDNINGEN II

- Låntager skal, ved køb af en bolig til 1 mio. kr., betale i størrelsesordenen 225 kr. mere om måneden før skat det første år for at få lån i modellen, end ved et tilsvarende lån uden statsgaranti. Beløbet falder gradvist i takt med, at lånet nedbringes.

Tablet 1

Priseksempel - Månedlig ydelse før skat (inklusive afdrag) ved boliglån med statsgaranti til køb af en bolig til 1 mio. kr. med en udbetaling på 100.000 kr. (10 pct.)

Kr. pr. måned		
Låntype - ydelse 1. år	Med statsgaranti	Uden statsgaranti
<i>Samlet ydelse v. finansiering med pengeinstituttån med statsgaranti på 300.000 kr. (10 års løbetid) og realkreditlån på 600.000 kr. (30 års løbetid)</i>	6.309 kr.	6.084 kr.
Realkreditydelse	2.678 kr.	2.678 kr.
Pengeinstitutydelse	3.406 kr.	3.406 kr.
Garanti provision (1 pct. årligt af det garanterede beløb*)	225 kr.	0 kr.

Aam.: Finansiering i realkreditinstitutt tager udgangspunkt i et fastforrentet lån med afdrag med en rente på 3 pct. og en bidragsats på 0,46 pct. Finansiering i pengeinstitutt på 300.000 kr. er beregnet med en rente på 6,5 pct.

*Det garanterede beløb er 90 pct. af belåningen i spændet 60-90 pct. af boligens værdi.

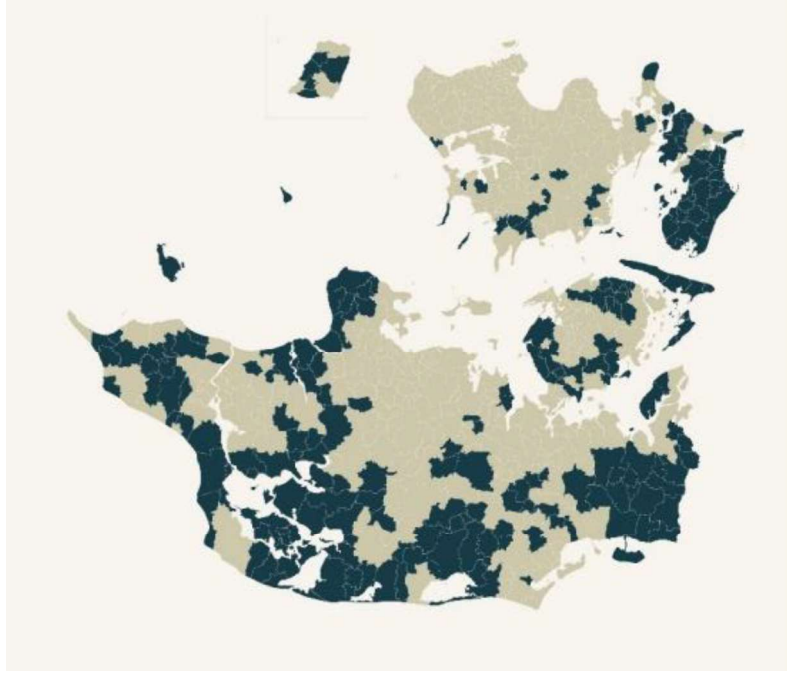
- Det er muligt at opnå statsgaranti med andre kombinationer af belåning – fx et realkreditlån i spændet 60-80 pct. og et pengeinstituttån i spændet 80-90 pct. af ejendommens værdi.

ELEMENTER, DER REDUCERER RISIKOEN I ORDNINGEN

- Låntager skal kreditværdighedsvurderes og ejendommen værdiansættes efter gældende regler.
- På den garanterede del af lånet deles eventuelle tab mellem Finansiell Stabilitet og instituttet, så Finansiell Stabilitet dækker 90 pct. og instituttet 10 pct. Det skal sikre sund kreditværdighedsvurdering af hensyn til kunden, instituttet og statens risiko.
- Den statsgaranterede del af lånet er med afdrag.
- Garantiprovision, jf. tidligere slide.

HVOR GÆLDER ORDNINGEN?

- Statsgarantien kan benyttes i hele landet til ejerboliger med en handelspris under et loft på 8.000 kr./kvm.
- I områder (postnumre) med en gennemsnitlig kvadratmeterpris under 8.000 kr. kan ordningen bruges til finansiering af ejerboliger med en handelspris under et loft på 10.000 kr./kvm. (billedet).
- Der er ikke tilstrækkelig data i alle postnumre til at beregne en gennemsnitlig kvadratmeterpris. Disse postnumre omfattes af loftet på 10.000 kr./kvm. hvis postnummeret ligger i en ”kommune længere væk fra en større by”, som defineret i regeringens regional- og landdistriktpolitiske redegørelse.



Postnumre (blå), hvor boliger med kvadratmeterpriser under 10.000 kr. har mulighed for at blive belånt med lån med statsgaranti.

Kilde: Erhvervsministeriet.

ADMINISTRATIVE FORANSTALTNINGER I ORDNINGEN I - REVISORERKLÆRING

- Krav om revisorerklæring er erstattet af et administrativt lettere krav om en ledelseserklæring
 - Der er behov for sikkerhed for, at ordningen bliver benyttet korrekt, og at de oplysninger, Finansiell Stabilitet modtager fra institutterne, er troværdige.
- Intentionen med en revisorerklæring var, at Finansiell Stabilitet havde mulighed for at indhente en uafhængig vurdering af, om de af instituttet indberettede oplysninger var korrekte.
- **Kravet om revisorerklæring i høringsudkastet til lov er derfor erstattet af krav om en ledelseserklæring**, idet de omfattede långivere i ordningen i forvejen er underlagt tilsyn. Det betyder, at det långivende instituts ledelse vil skulle erklære sig om, hvorvidt de oplysninger, der er indberettet til Finansiell Stabilitet, er korrekte.

ADMINISTRATIVE FORANSTALTNINGER I ORDNINGEN II - VILKÅRSAFTALE

- Krav om, at en vilkårsaftale indgås mellem långivende institut og Finansiell Stabilitet
- Institutter, der vil udbyde lån under ordningen, skal indgå en vilkårsaftale med FS.
- Det sker for at sikre, at de overordnede rammer for garantistillelse mellem Finansiell Stabilitet og instituttet er på plads, så der sikres en smidig og hurtig proces ved konkrete bolighandler.
- Forhåndsgodkendelsen udmøntes i en vilkårsaftale, der fastlægger disse rammer, fx ift. opgørelse og betaling af garantiprovision og hvilke oplysninger, Finansiell Stabilitet skal modtage fra långiver.

Spørgsmål?