

Bekendtgørelse om ordning med statsgaranti på ejendomskreditaftaler i landdistrikter

I medfør af § 3, stk. 3, § 8, stk. 5, § 10, stk. 4, § 11, stk. 2, § 12, stk. 5, § 13, stk. 5, § 14, stk. 9, og § 16, stk. 2, i lov nr. [lovforslag 116] om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne af [dato] fastsættes:

Kapitel 1 Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen finder anvendelse på Finansiell Stabilitets udstedelse af garantier på vegne af staten for dele af visse ejendomskreditaftaler.

Kapitel 2 Vilkårsaftale

§ 2. Finansiell Stabilitet indgår på vegne af staten en vilkårsaftale med ejendomskreditgiveren i medfør af § 11 i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. I situationer omfattet af § 3, stk. 2, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, kan Finansiell Stabilitet indgå vilkårsaftalen med den ejendomskreditgiver, der har stillet en garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestået over for realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Stk. 3. Anmodning om indgåelse af en vilkårsaftale fremsættes af ejendomskreditgiveren over for Finansiell Stabilitet.

§ 3. Vilkårsaftalen skal som minimum indeholde bestemmelser om

- 1) ejendomskreditgiverens oplysningsforpligtelser,
- 2) opsigelse og bortfald af garanti,
- 3) tabsopgørelse,
- 4) realisation af sikkerheder,
- 5) indtrædelsesret, og
- 6) regreskrav.

Stk. 2. Vilkårsaftalen skal være godkendt og underskrevet af begge parter, forinden der kan udstedes garantierklæringer i henhold til § 6.

Kapitel 3 Ansøgning om statsgaranti

§ 4. En ansøgning om statsgaranti skal indeholde de oplysninger, som fremgår af bilag 1. Ansøgningen skal derudover vedlægges den eller de til forbrugeren tilbudte ejendomskreditaftaler (lånetilbud), for hvilke der ansøges om statsgaranti.

Stk. 2. Når lånet er udbetalt til forbrugeren, fremsender ejendomskreditgiveren den endeligt indgåede ejendomskreditaftale samt en amortiseringsplan for ejendomskreditaftalen, som også viser garantiprovisionen, jf. §§ 8 og 9. Ved ekstraordinære afdragsbetalinger eller andre forhold, som medfører ændringer i garantiprovisionen, fremsendes en ny amortiseringsplan opgjort ultimo kvartalet.

Stk. 3. Oplysningerne i stk. 1 og 2, skal indsendes digitalt til Finansiell Stabilitet.

§ 5. I situationer omfattet af § 3, stk. 2, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, kan ansøgningen indsendes til Finansiell Stabilitet af den ejendomskreditgiver, der har stillet en garanti, indgået en modregningsaftale omfattende tab på

ejendomskreditaftalen, eller på anden måde indestået over for realkreditinstituttet for tab på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

Stk. 2. Ejendomskreditgivere omfattet af stk. 1, indsender tillige med oplysningerne i § 4, også oplysninger om det realkreditinstitut, som har ydet ejendomskrediten til forbrugeren.

Kapitel 4

Udstedelse af garantierklæring

§ 6. Når betingelserne for statsgaranti er opfyldt, og Finansiell Stabilitet har modtaget de i § 4, stk. 1, og § 5 nævnte oplysninger, bekræfter Finansiell Stabilitet over for ejendomskreditgiveren, at der kan ydes statsgaranti på det foreliggende grundlag. Når lånet er udbetalt til forbrugeren, og Finansiell Stabilitet har modtaget de i § 4, stk. 2, 1. pkt. nævnte oplysninger, udsteder Finansiell Stabilitet en digital garantierklæring, der dokumenterer statsgarantien eller regarantien på den konkrete ejendomskreditaftale.

Stk. 2. Garantierklæringen skal indeholde de oplysninger, som fremgår af bilag 2.

Kapitel 5

Udbetaling under garantien

§ 7. Statsgarantien udgør 90 pct. af ejendomskreditaftalen i belåningsintervallet mellem 60 pct. og 90 pct., jf. § 9 i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne. Statsgarantien dækker tab på lån, hvis forbrugeren misligholder forpligtelsen til at indfri det statsgaranterede lånebeløb.

Stk. 2. Ejendomskreditgiveren skal underrette Finansiell Stabilitet, når en forfalden terminsydelse trods fremsendt påkravsskrivelse (rykker) ikke betales. Ejendomskreditgiveren må ikke uden aftale med Finansiell Stabilitet meddele henstand med betaling af terminsydelser ud over seks måneder fra forfaldsdagen.

Stk. 3. Finansiell Stabilitets forpligtelse til at udbetale det statsgaranterede beløb til ejendomskreditgiveren indtræder på det tidligste af følgende tidspunkter:

- 1) 24 måneder efter tidspunktet for forbrugeren misligholdelse af ejendomskreditaftalen på baggrund af en foreløbig tabsopgørelse.
- 2) Når der foreligger en endelig tabsopgørelse.

Stk. 4. I situationer omfattet af stk. 3, nr. 1, skal ejendomskreditgiverens foreløbige tabsopgørelse være modtaget i Finansiell Stabilitet senest 30 dage før 24-måneders fristens udløb.

Stk. 5. Tabene skal dokumenteres af ejendomskreditgiveren og en endelig tabsopgørelse godkendes af Finansiell Stabilitet. Tabsopgørelsen og de poster, der kan indgå heri, reguleres i øvrigt af vilkårsaftalen, jf. kapitel 2.

Kapitel 6.

Garantiprovision

§ 8. Forbrugere, som er omfattet af statsgarantiordningen, skal betale garantiprovision til staten. Garantiprovisionen udgør 1 pct. p.a. af det statsgaranterede beløb og beregnes ud fra restgælden på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen.

§ 9. Ejendomskreditgivere, over for hvilke der er stillet statsgaranti i medfør af lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, skal betale garantiprovision til staten. Garantiprovisionen beregnes ud fra restgælden på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, jf. stk. 2.

Stk. 2. Garantiprovisionens størrelse fastsættes på baggrund af en trappeordning i intervallerne 60-70 pct., 70-80 pct. og 80-90 pct. af belåningsomfanget i forhold til boligejendommens kontantværdi på bevillingstidspunktet og udgør følgende:

- 1) 60-70 pct.: 0,75 pct. p.a. af det statsgaranterede beløb i intervallet.
- 2) 70-80 pct.: 1 pct. p.a. af det statsgaranterede beløb i intervallet.
- 3) 80-90 pct.: 2 pct. p.a. af det statsgaranterede beløb i intervallet.

Stk. 3. Ejendomskreditgiveren betaler den i stk. 2 omhandlede garantiprovision for den andel af den statsgaranterede ejendomskreditaftale, der er i det pågældende interval. Spænder den statsgaranterede andel af ejendomskreditaftalen over mere end et interval, beregnes garantiprovision for hvert interval, som ejendomskreditaftalen omfatter. Når den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen nedbringes og belåningsomfanget bringes under et af de i stk. 2 nævnte intervaller, ophører betalingen af garantiprovision for det pågældende interval.

Stk. 4. Er der etableret flere ejendomskreditaftaler med statsgaranti for samme boligejendom, beregnes garantiprovisionen efter stk. 2, for hver enkelt ejendomskreditaftale.

Stk. 5. Ændringer af ejendomskreditaftalens prioritetsstilling medfører ikke ændring af garantiprovisionen efter stk. 2.

§ 10. Den samlede garantiprovision i medfør af §§ 8 og 9 beregnes kvartalsvis af den enkelte ejendomskreditgiver på baggrund af restgælden i forrige kvartal og betales til Finansiell Stabilitet.

Stk. 2. Bortfalder statsgarantien i medfør af § 22, stk. 2, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i løbet af terminsperioden, beregnes en forholdsmæssig garantiprovision.

Stk. 3. I situationer omfattet af § 2, stk. 2, kan den ejendomskreditgiver, som har ansøgt om statsgaranti, jf. § 5, varetage opkrævning og afregning af garantiprovisionen.

Kapitel 7

Overtagelse, ændringer og transport af ejendomskreditaftalen

§ 11. I situationer, hvor erhververen af en boligejendom overtager en eksisterende ejendomskreditaftale i medfør af § 14, stk. 1, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, skal ejendomskreditgiveren hurtigst muligt indsende en ansøgning, jf. § 4, til Finansiell Stabilitet, hvis statsgarantien ønskes opretholdt.

Stk. 2. I situationer, hvor forbrugeren skifter ejendomskreditgiver, jf. § 14, stk. 6, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, kan den overtagende ejendomskreditgiver underrette Finansiell Stabilitet om, at statsgarantien ønskes opretholdt. Den overtagende ejendomskreditgivers underretning om, at statsgarantien ønskes opretholdt, kan enten indgives separat eller i forbindelse med indgåelsen af en vilkårsaftale.

Stk. 3. Ejendomskreditgiveren er i øvrigt forpligtet til at underrette Finansiell Stabilitet om ændringer omfattet af § 14 i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne. Underretningen kan ske i den kvartalsvise rapportering, jf. § 15, stk. 1, i samme lov.

Kapitel 8

Ledelseserklæring fra ejendomskreditgiver

§ 12. Ejendomskreditgiveren skal årligt udarbejde en ledelseserklæring i overensstemmelse med bilag 3.

Stk. 2. Ledelseserklæringen udarbejdes for hvert kalenderår og skal være indsendt til Finansiell Stabilitet senest den 1. maj i det følgende kalenderår.

Stk. 3. Ledelseserklæringen skal indsendes første gang for det kalenderår, hvor ejendomskreditgiveren har udstedt ejendomskreditaftaler med statsgaranti.

Stk. 4. I situationer omfattet af § 3, stk. 2, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, skal ledelseserklæringen indsendes af den ejendomskreditgiver, som har indgået vilkårsaftalen.

Kapitel 9

Ikrafttræden

§ 13. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2022.

Erhvervsministeriet, den [XX]

[]

/ []

UDKAST

**Oplysninger til brug for ansøgning om statsgaranti på
en underliggende ejendomskreditaftale**

OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	
Matrikelnummer	
Ejendommens adresse	
Ejendommens vægtede areal	
Postnummer	
Formål med ejendommen	
Kontantværdi, jf. § 7, stk. 2, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne	
Vurderingsdato	
Hvor er ejendomsvurderingen foretaget?	[Medarbejder hos ejendomskreditgiver/ekstern virksomhed] [Ved ekstern virksomhed oplyses navn på virksomheden]
Forventet handelspris iht. købsaftale/skøde, jf. § 4, stk. 1, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne	
Hæftelser på ejendommen	
OPLYSNINGER OM EJENDOMSKREDITAFTALEN	
Dato	
Evt. løbenummer	
Parter	
Forbrugers navn og adresse	
YDERLIGERE OPLYSNINGER OM EJENDOMSKREDITAFTALEN, DER ØNSKES GARANTERET/REGARANTERET	
Lån ydet af Ejendomskreditgiveren	[Ja/Nej]
Lån ydet af realkreditinstitut - hvilket	
Hovedstol:	
Rentetype:	
Løbetid:	
Sikkerhedsstillelse (form) og prioritetsstilling	
Afdragsprofil (serielån/annuitetslån)	
Forventet dato for lånets udbetaling*	
(*Bemærk at ejendomskreditgiveren, når lånet er udbetalt, skal fremsende en amortiseringsplan for ejendomskreditaftalen, jf. § 4, stk. 2, i	

bekendtgørelse om ordning med statsgaranti på ejendomskreditaftaler i landdistrikter)	
Anden sikkerhedsstillelse	
Beregning af belåningsintervallet for Garantien	
ANDRE OPLYSNINGER	
Andre oplysninger (medtages i bilag)	[Ja/Nej]

UDKAST

**Garantierklæring vedrørende statsgaranti på en
underliggende ejendomskreditaftale**

Garantierklæring	
Garanti nr.	
Dato for Garantiers ikrafttræden	
Dato for forfald af første betaling af Garantiprovision	
Garantiens hovedstol	DKK [●]
Ejendommens matrikelnummer	
Ejendommens postnummer	
Belåningsinterval	
Forbrugerens navn og adresse	
Hvis Regaranti, navn på realkreditinstitut	
Identifikation af Ejendomskreditaftale	
Lånets hovedstol	
Lånets løbetid	
Andre vilkår	

Ledelseserklæring vedrørende ejendomskreditaftaler med statsgaranti

Til brug for gennemgang og kontrol af ejendomskreditaftaler med statsgaranti indgået i perioden 1. januar [202X] – 31. december [202X] bekræfter undertegnede repræsentant for [<indsæt ejendomskreditgiverens navn>] ledelse følgende:

- De belånte ejendomes kontantværdi på handelstidspunktet er opgjort efter reglerne i § 10, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., og kontantværdien er fastsat af en vurderingssagkyndig, der er uafhængig af kreditbevillingsprocessen og har de nødvendige kvalifikationer, evner og erfaringer til at foretage en værdiansættelse.
- Der er foretaget en grundig kreditværdighedsvurdering af forbrugerne i overensstemmelse med kreditaftalelovens § 7 c samt regler fastsat i medfør af § 43, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed og § 8 a, stk. 2, i lov om ejendomskreditselskaber. Vurderingen har sandsynliggjort, at forbrugeren kan overholde sine forpligtelser i henhold til ejendomskreditaftalen.
- Den indbetalte garantiprovision er korrekt beregnet i medfør af § 13, stk. 2, og 3, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne.
- Risiciene på lånene ligger inden for [<indsæt ejendomskreditgiverens navn>] risikoappetit i henhold til de grænser, som er fastsat i [<indsæt ejendomskreditgiverens navn>] politikker og videregivne beføjelser.
- De oplysninger, som [<indsæt ejendomskreditgiverens navn>] kvartalsvis i det forgangne år har indsendt til Finansiell Stabilitet i medfør af § 16, i lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne, er korrekte og dokumenterede.

Undertegnede er bekendt med ledelsens ansvar for, at ejendomskreditaftaler med statsgaranti er indgået i overensstemmelse med lov om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne og den indgåede vilkårsaftale mellem [<indsæt ejendomskreditgiverens navn>] og Finansiell Stabilitet.

Undertegnede bekræfter i øvrigt, at alle ejendomskreditaftaler med statsgaranti i perioden 1. januar [202X] – 31. december [202X] er indgået på normale forretningsmæssige vilkår.

Afgivelsen af urigtige eller vildledende oplysninger vil blive indberettet til Finanstilsynet og kan føre til, at [<indsæt ejendomskreditgiverens navn>] udelukkes fra fremadrettet at yde lån med statsgaranti.

Ejendomskreditgiverens navn og CVR-nummer: _____

Ledelsesrepræsentantens navn og stillingsbetegnelse: _____

Dato og underskrift: _____