

Skatteministeriet

[lovgivningoekonomi@skm.dk](mailto:lovgivningoekonomi@skm.dk)

J.nr. 2022- 3079



**FINANS  
DANMARK**

# Fritagelse for tinglysningsafgift til udskiftning af olie- og gasfyr

## Resumé

Regeringen og Finans Danmark har indgået et partnerskab, der skal hjælpe danskerne med at udskifte deres olie- og gasfyr til en grønnere opvarmingskilde med den fælles kampagne "Fyr dit fyr". Den finansielle sektor står klar til at tilbyde lån uden oprettelsesgebyrer, men Skatteministeriets forslag til model for lån uden tinglysningsafgift i lovforslaget kan ikke opfylde ambitionerne i partnerskabet.

Skatteministeriets model er unødigt kompliceret og ufleksibel for boligejerne, som bliver pålagt en lang række administrative byrder. De kan desuden risikere senere omkostninger for f.eks. rykning af pantebreve, der overstiger besparelsen på tinglysningsafgiften. Desuden kan lånet ikke kombineres med andre lån til energifremmende tiltag, som kunne gavne boligejerens fremtidige økonomi. Modellen medfører også store implementeringsomkostninger hos de finansielle institutter, som ikke står mål med ordningens besparelse. Endelig vil modellen tage lang tid at implementere og medføre en betydelig forsinkelse af Fyr dit fyr-kampagnen.

Finans Danmark foreslår en refusionsordning for tinglysningsafgiften, der tager udgangspunkt i en nem og smidig ordning for boligejeren. Den kan samtidig implementeres inden for kort tid og uden store implementeringsomkostninger for den finansielle sektor. Det er helt i tråd med ambitionen bag partnerskabet om Fyr dit fyr-kampagnen.

For at få danskerne til at udskifte deres olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde, er det helt centralt, at de får besked om, hvorvidt de kan komme på fjernvarme, og i givet fald hvornår. Hvis de ikke i nær fremtid har udsigt til at komme på fjernvarme, skal de oplyses om mulighederne for andre varmekilder og opfordres til at kontakte deres bank for at tale om finansiering. Finans Danmarks medlemmer står klar til at tage dialogen med boligejerne om mulighederne. Det er derfor afgørende, at regeringens plan om, at der er varmeplaner for alle kommuner inden udgangen af 2022, holder, og at alle boligejerne inden udgangen af 2022 har fået klar besked om mulighederne for fjernvarme i netop deres bolig. Viden

## Hørings svar

1. november 2022

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-

v1

Kontakt Frederik Dam Hansen

om mulighederne for fjernvarme er en afgørende forudsætning for, at boligejerne kan træffe den optimale beslutning om varmekilde i boligen, og oplysningerne kan naturligt indgå i penge- og realkreditinstitutters dialog med kunderne. Derfor er det også en del af aftalen mellem regeringen og Finans Danmark.

---

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til Lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med en anden opvarmingskilde efter Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 af 25. juni 2022, m.v.).

Nedenfor fremgår vores kommentarer til lovforslaget og vores forslag til en alternativ model for fritagelse for tinglysningsafgift af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr med anden opvarmingskilde.

## Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1

### **Finans Danmarks overordnede kommentarer**

#### Regeringen og Finans Danmarks partnerskab

Der er med rette stort fokus på energiforbedringer og energiforsyning. Det er vigtigt for den grønne omstilling at få skiftet danske boligernes olie- og gasfyr ud med bæredygtige varmekilder. Ruslands krig i Ukraine har gjort det endnu mere aktuelt, og vi ser ind i en potentiel energikrise. Det er en vigtig samfundsmæssig opgave at blive uafhængig af fossile brændsler, som kun kan løses med en fælles indsats. Finans Danmark har indgået aftale med regeringen om et partnerskab, der giver en fælles håndsrækning til de danskere, der vil af med deres fyr, og som ikke kan omlægge til fjernvarme. Det skal konkret udmøntes i en fælles kampagne, "Fyr dit fyr", mellem regeringen og den finansielle sektor. Det betyder, at boligejere får mulighed for lån uden oprettelsesgebyrer og tinglysningsafgift, når de tager lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Den finansielle sektor er klar med lån uden oprettelsesgebyrer.

Skatteministeriets forslag til model for lån uden tinglysningsafgift er imidlertid så kompliceret og dyr at implementere, at den ikke står mål med den besparelse, som modellen skal give boligejerne. Desuden vil modellen medføre en betydelig forsinkelse af kampagnen og opfylder ikke intentionen bag partnerskabet mellem regeringen og Finans Danmark. Skatteministeriets foreslåede løsning pålægger den finansielle sektor en ensidig byrde, der ligger langt ud over den aftale, der er indgået mellem regeringen og den finansielle sektor.



### Udgangspunkt i boligejerens situation

Det er vigtigt at tage udgangspunkt i boligejerens situation, og gøre det så enkelt som muligt. Når boligejeren er i gang med processen om at udskifte olie- eller gasfyr, bliver der typisk identificeret andre tiltag, som kan være interessante og rentable for boligejeren. F.eks. kan efterisolering af boligen eller udskiftning af vinduer betyde, at boligejere kan nøjes med købe en mindre og billigere varmepumpe og samlet set få bedre totaløkonomi og bedre komfort i sit hjem. Det er godt for boligejeren, men også godt for den større samfundsmæssige dagsorden om at reducere energiforbruget og afhængigheden af gas. Dermed vil boligejere efterspørge yderligere lån til andre formål, når de er i dialog med energikonsulenter, banker mfl. om udskiftning af olie- eller gasfyret. Mange boligejere vil måske også benytte muligheden for et tillægslån eller omlægning af deres realkreditlån til billigt at finansiere energirenoveringen.

### Skatteministeriets model

Skatteministeriets model giver ikke mulighed for, at boligejeren kan tage ét samlet lån. Det skaber derfor en barriere for den enkelte boligejer i forhold til at kunne foretage energirenovering af boligen på den billigste og mest optimale måde. Det kan være vanskeligt at rådgive boligejerne til at tage to lån, da boligejeren med Skatteministeriets model får et særligt pantebrev, som skal håndteres på en særlig måde. Besparelsen på tinglysningsafgiften "spises op" af et særskilt lån, f.eks. pga. omkostninger til senere at indfri to lån hos et penge- eller realkreditinstitut frem for et samlet lån. Der kan også senere komme udgifter til at rykke lånet i prioritetsrækkefølgen, hvis boligejeren ønsker at omlægge sit primære realkreditlån. Har boligejeren et sekundært lån stående, kan det hurtigt blive dyrere end den oprindelige besparelse på tinglysningsafgiften.

Tinglysningssystemerne er komplekse og dybt integreret i penge- og realkreditinstitutternes systemer via datacentraler og e-nettet. Skatteministeriets model vil medføre omfattende ændringer, som er umulige at gennemføre inden årsskiftet, hvor kampagnen skal skydes i gang. Der er brug for en udskiftning af olie- og gasfyr nu. Derfor er der også brug for en simpel løsning, der kan implementeres nu. Desuden står udviklingsomkostningerne for den finansielle sektor til at implementere Skatteministeriets forslag til model for tinglysningsfritagelse slet ikke mål med de besparelser, låntagerne kan opnå. Det skal også bemærkes, at der er i de senere år er arbejdet for at forenkle tinglysningsafgiftsreglerne. Skatteministeriets forslag går stik imod denne hensigt.

### Den finansielle sektors bidrag

Den finansielle sektor vil som en del af partnerskabet om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Men

## Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1



omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme. Den finansielle sektor bærer således allerede en væsentlig omkostning ved at understøtte den meget vigtige opgave med at gøre danske boliger mere klimavenlige og billige i drift for den enkelte boligejer. Det er hverken rimeligt eller en del af aftalen om partnerskab, at den finansielle sektor pålægges omfattende omkostninger til at håndtere statens bidrag til aftalen.

#### Forslag om en refusionsordning

Finans Danmark foreslår i stedet en refusionsordning for tinglysningsafgiften, hvor der tages udgangspunkt i at gøre det nemt og smidigt for boligejeren at komme igennem processen med at udskifte olie- eller gasfyr til grøn varmekilde. Det er en ordning, der er simpel og kan implementeres hurtigt, hvilket der er brug for. Refusionsordningen håndterer også de rådgivningsmæssige udfordringer ved Skatteministeriets model.

#### **Kommentarer relateret til enkelte elementer**

##### Lovforslagets fritagelsesmodel via tinglysningssystemet

Med lovforslaget foreslås det at fritage tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyr til andre opvarmningskilder for tinglysningsafgift efter tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1, i perioden 2023-2028 under visse betingelser.

Afgiftsfritagelsen vil efter forslaget kun kunne benyttes, hvis det lån, der er tinglyst pant til sikkerhed for, er til brug for udskiftning af et olie- eller gasfyr med en anden opvarmningskilde i ejendomme til helårsbeboelse. Afgiftsfritagelsen vil blive tilgængelig ved tinglysning af pant, hvor der vil blive oprettet et afkrydsningsfelt, hvor anmelderen på tro og love erklærer, at det tinglyste pantebrev er omfattet af fritagelsen i den foreslåede § 8 a, og at der derfor ikke skal betales afgift ved tinglysningen.

Der er en lang række udfordringer med den foreslåede model, som er behandlet nærmere nedenfor.

##### Administrative ændringer for storkunder

Lovforslaget forudsætter, at et penge- eller realkreditinstitut er pantsætter. Ved tinglysningen af pant vil et penge- eller realkreditinstitut benytte den såkaldte storkundeordning.

En storkunde er en virksomhed, der er særligt registreret hos skattemyndighederne i forhold til betaling af tinglysningsafgift, og som derfor ikke skal betale afgiften i forbindelse med den enkelte tinglysning. I stedet indbetaler de afgift for

## Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1



den samlede mængde tinglysninger, der er foretaget i afgiftsperioden efter udløbet af hver månedlig afgiftsperiode. Registreringen er frivillig og benyttes som udgangspunkt af alle penge- og realkreditinstitutter, der hver måned har mange tinglysninger for forskellige kunder.

Når man er storkunde, benytter man en system-til-system løsning til sin sagshåndtering, herunder ved gennemførelse af tinglysningssager, registrering af pant og afregning af afgifter overfor myndighederne.

Systemløsningerne indeholder en lang række fuldautomatiserede processer, som gør, at det i dag ikke er muligt at afvise den automatisk beregnede tinglysningsskattede afgift.

Systemløsningerne er koblet direkte sammen med systemerne i de finansielle institutter, der bruges til al behandling af pantet efterfølgende. Det omfatter f.eks. ned- eller aflysning af pantet, som lovforslaget bl.a. fremsætter krav om, ligesom systemet bruges til om- og sammenlægninger af pant og gældsberedning. Rettelser i systemløsningerne vil ske mange steder i systemerne, herunder både i systemer, som håndterer realkreditberedningen, i kreditsystemer, hvor beløbene opkræves, samt ved håndteringen af de enkelte ejerantebreve og realkreditantebreve, før de kan anmeldes til tinglysning. Desuden vil det kræve yderligere udvikling, hvis det skal markeres på et antebrev, at der ikke kan ske efterfølgende afgiftsoverførsel.

Det har også betydning, hvis boligejeren skal skifte kreditinstitut. Skift af penge- eller realkreditinstitut sker igennem en nem proces, hvor det er muligt at få indblik i kundens låneforhold hos kundens nuværende kreditinstitut, herunder at se om der er afgiftsfritagelse tilknyttet til enkelte lån. Det er meget vigtigt for mobiliteten på bankmarkedet og konkurrencen, at der er nemme og smidige processer for skift af kreditinstitut.

Hvis Skatteministeriets model for afgiftsfritagelse ikke indarbejdes i systemerne, er det ikke muligt for et andet kreditinstitut at se, at lånet er omfattet af en afgiftsfritagelse, og et konkurrerende institut har derfor ikke den fornødne indsigt til at give korrekt rådgivning.

Det er derfor afgørende, at disse lån kan indgå i institutternes almindelige og automatiserede systemløsninger, ikke blot ved registrering af lånet, men også i lånets løbetid.

## Høringsvar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1



### Løsning uden brug af storkundeordningen

Personer eller virksomheder, der ikke benytter en systemløsning kan gennemføre tinglysningsretlige sager ved hjælp af det offentlige system via tinglysning.dk.

Denne løsning medfører en hel del mere administration, hvilket brugen af storkundeordningen har til formål at lette for dets brugere.

Det er ikke muligt for de finansielle institutter at bruge den offentlige systemløsning i praksis, da ordningen, udover den ekstra administration, medfører en lang række yderligere udfordringer og operationelle risici.

Brug af en håndholdt model vil f.eks. medføre problemer i forhold til underskrivning og identifikation fra institutterne. Ved brug af systemløsningerne er der fastsat identifikation ved hjælp af MitID-løsningen. Når en håndholdt løsning skal gennemføres, så skal den enkelte medarbejder i instituttet have oprettet en ny identifikationsløsning for den enkelte medarbejder, og den videre behandling af sagen medfører yderligere administration, højere risiko for fejl og andre problemstillinger med sig.

Men selv hvis et kreditinstitut gennemfører en pantsætning uden brug af storkundeordningen, ændrer det ikke på behovet for at tilpasse systemerne til efterfølgende at kunne håndtere lånet i hele lånets løbetid, jf. beskrivelsen ovenfor om nødvendige systemtilpasninger ved brug af storkundeordningen.

Når lovforslaget stiller krav om, at der skal oprettes et nyt afkrydsningsfelt i storkundernes systemløsninger, indebærer det således ikke blot en ændring i systemtilsystem-løsningen, som institutterne benytter som en del af storkundeordningen, men også at alle tilknyttede processer i institutternes systemer skal tilpasses. Ændring af disse systemer tager både lang tid og har store administrative og økonomiske omkostninger, som ikke står mål med den besparelse, som lovforslaget skal give boligejerne.

### Skatteministeriets kendte erklæringer

Skatteministeriets model kan ikke sammenlignes med andre erklæringer, som er kendt fra eksisterende fritagelsesbestemmelser i tinglysningsafgiftsloven, herunder f.eks. tinglysningsafgiftslovens § 6 a eller erklæringen i bekendtgørelse om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. § 3, stk. 2, og § 4. De nævnte erklæringer vedrører situationer, hvor der er tale om forskellige former for ejerskifte. Disse situationer adskiller sig fra den situation, hvor der skal ske tinglysning af pant til sikkerhed for lån. Da der er tale om ejerskiftesituationer og ikke

## Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1



lånesituationer, vil der blive benyttet et andet system. Der er derfor ingen parallelitet imellem de nævnte erklæringer om ejerskifte og den foreslåede erklæring, der skal udfyldes i forbindelse med lovforslagets model.

#### Forbrugermæssige udfordringer i Skatteministeriets model

Lovforslaget foreslår, at afgiftsfritagelsen betinges af, at mindst 90 pct. af det pantsikrede beløb anvendes til udskiftningen af olie- eller gasfyret. Det betyder, at fritagelsen ikke kan benyttes, hvis pantet er til sikkerhed for et lån, der også dækker andre formål, som f.eks. nye vinduer, efterisolering eller andre fornuftige energireoveringer, der kan løfte ejendommens energimærke. Det er klart, at afgiftsfritagelsen kun skal gælde den del af lånet, der vedrører udskiftning af varmekilde. Men et krav om at opsplitte et lån i to lån alene for en afgiftsfritagelse på i gennemsnit 3.000 kr. er i mange tilfælde ikke optimal for den enkelte boligejer. Derfor bør en løsning kunne håndtere det, jf. Finans Danmarks forslag om en refusionsmodel.

Når en boligejer bliver opmærksom på, at olie- eller gasfyret i boligen bør udskiftes til en anden varmekilde, er der en række trin, som boligejeren skal igennem. Boligejeren skal i dialog med energikonsulenter, installatører, have tilbud, finde finansiering, måske søge tilskud, den nye varmekilde skal installeres osv. Når boligejeren er i gang med processen, bliver der typisk identificeret andre tiltag, som kan være interessante og rentable for boligejeren. F.eks. kan efterisolering af boligen eller udskiftning af vinduer betyde, at boligejere kan nøjes med at købe en mindre og billigere varmepumpe og samlet set få bedre totaløkonomi og bedre komfort i sit hjem. Det er godt for boligejeren, men også godt for den større samfundsmæssige dagsorden, da både energiforbruget og afhængigheden af russisk gas reduceres. Dermed vil boligejere efterspørge at kunne optage yderligere lån til andre formål, når de er i dialog med energikonsulenter, banker mfl. om udskiftning af olie- eller gasfyr.

Hvis der optages et samlet lån til flere energibesparende tiltag, vil det samlede ekspeditionsgebyr blive beregnet forholdsmæssigt, i stedet for separat for to lån. Der vil være tilfælde, hvor det vil være billigere for boligejeren, i forhold til en situation, hvor boligejeren vil kunne komme til at betale ekstra gebyr for førtidig indfrielse af et eller flere af lånene eller omkostninger til rykning ved omlægning af foranstående lån eller ved et nyt realkreditlån.

De finansielle virksomheder er underlagt lovgivningsmæssige krav som f.eks. god skik i kreditgivning. Det kan være en udfordring i forhold til at rådgive boligejerne til at tage to lån, hvis Fyr dit fyr-kampagnen skulle blive udformet, så det er

## Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1



nødvendigt med et særskilt lån, alene for at boligejerne kan få refusion af tinglysningsafgiften. Besparelsen på tinglysningsafgiften kan ikke stå mål med et særskilt lån, f.eks. pga. omkostninger til senere at indfri to lån hos et penge- eller realkreditinstitut frem for et samlet lån. Der kan også senere komme udgifter til at rykke lånet i prioritetsrækkefølgen, hvis boligejeren ønsker at omlægge sit primære realkreditlån, men så har et sekundært lån stående.

Det er en mulighed at kombinere et lån til udskiftning af olie- og gasfyr med andre energiforbedrende lån i den refusionsmodel Finans Danmark foreslår. Ved håndtering af refusion af tinglysningsafgift kan systemet sættes til, at der kun sker afgiftsfritagelse på provenuet til varmekilden. Dermed sikres en optimal løsning for kunden, mens det alene er den relevante del af lånet, der fritages for tinglysningsafgift.

Penge- og realkreditinstitutterne er parate til at oplyse om mulige tilskudsordninger. Men boligejeren har naturligvis selv en række forpligtelser, der skal være overholdt for at være berettiget til tilskud. Problemet med Skatteministeriets model er, at boligejeren skal stå inde for disse forpligtelser, inden renoveringen overhovedet er begyndt. Det giver en stor risiko for boligejeren. Først og fremmest står boligejeren til ansvar for selve gennemførelsen af udskiftningen af varmekilden, herunder at renoveringen bliver gennemført inden for den tidsfrist på et år, som forudsættes i lovforslaget. Det medfører en væsentlig risiko, f.eks. hvis det ikke er muligt at modtage og installere en ny varmepumpe inden for tidsfristen, da der kan være op til et års ventetid på installeringen af disse. Der er også andre uforudsete forhold, der kan forsinke installeringen af ny varmekilde. Boligejeren skal også stå inde for, at mindst 90 pct. af beløbet anvendes til varmekilden, ligesom boligejeren skal stå inde for, at kriterierne for tilskuddet er overholdt.

Vi er bekymrede for, at kravet om en tro-og-love erklæring inden arbejdet med udskiftning af varmekilden overhovedet er påbegyndt, gør ordningen mindre attraktiv for boligejerne. Det medfører som nævnt en risiko, da de f.eks. ikke selv har indflydelse på en eventuel forsinkelse fra leverandøren eller håndværkerens side. Denne risiko for låntageren komplicerer også bankens rådgivning.

Dertil pålægger kravet om en tro-og-love erklæring også kreditinstitutterne en dokumentationspligt og en vis kontrolpligt i forhold til kunderne. Kundens erklæring vil ikke fritage institutterne for ansvar, uden de i et vist omfang har vurderet rigtigheden i kundens afgivne erklæring.

I Finans Danmarks forslag til en refusionsmodel er der taget højde for dette, da det først er efter endt arbejde med at udskifte varmekilden, at boligejeren skal

## Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1





vedlægge dokumentation for arbejdets gennemførelse og modtager refusion for tinglysningsafgiften.

### En simpel vej for boligejeren mod en mere energieffektiv og klimavenlig bolig

Der er brug for at gøre ordningen simpel, attraktiv og nem for boligejerne og samtidig sikre en model, der kan implementeres hurtigt og omkostningsmæssigt står mål med den besparelse, modellen skal give boligejerne.

Derfor forslår Finans Danmark en refusionsmodel med udgangspunkt i boligejerenes behov:

1. Boligejeren får tilbud til udskiftning af fyr fra f.eks. bygnings-sagkyndig/håndværker/installatør
2. Boligejeren kan søge om tilskud fra Bygningspuljeordningen – og modtager efterfølgende bekræftelse
3. Boligejeren søger om lån og får udbetalt provenu (uden etableringsgebyrer til kreditinstituttet, og boligejeren får finansieret tinglysningsomkostninger, så lånet kan udbetales up-front)
4. Boligejeren får installationen gennemført og modtager en faktura
5. Boligejeren får sit Bygningspuljetilskud udbetalt via spareenergi.dk
6. Boligejeren får sin tinglysningsafgift retur ved at søge om det via en web-side, som det allerede kendes ved f.eks. bygningspuljen/spareenergi.dk. På websiden uploader boligejeren kopi af faktura og kopi af lånedokument, hvoraf betalt tinglysningsafgift fremgår.

## Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1

### Model for refusion af tinglysningsafgift

Boligejeren søger om refusion af tinglysningsafgift via en webside. Det er oplagt, at det sker i forbindelse med den eksisterende ordning for Bygningspuljeordningen eller med samme teknologi, som allerede er udviklet. På websiden skal boligejeren angive, hvad boligejeren har betalt for udskiftningen og i tinglysningsafgift, med kopi af faktura og kopi af lånedokument, hvoraf betalt tinglysningsafgift fremgår. Herudover kan det være relevant at lade boligejeren bekræfte, at de har ændret deres ejendomsoplysninger i BBR, så ejendommen ikke længere fremgår med et olie- eller gasfyr.

Refusionen udgør den betalte tinglysningsafgift, dog ikke mere end: (Fakturabeløb \* 1,45%) + 1.730 kr., og udbetales til boligejerens Nemkonto. Herved kan boligejeren nøjes med ét lån til energiforbedringer og kun få tinglysningsafgift refunderet for udskiftningen af fyret.



Der kan vælges en forholdsmæssig refusion af den faste afgift, hvis provenuet for det samlede lån er større end omkostningen til udskiftning af varmekilden. Det virker dog som en unødigt stor kompleksitet i forhold til beløbets størrelse og skal sammenholdes med omkostningerne ved at gøre modellen mere kompleks. Det skal også holdes op mod den samfundsmæssige gevinst ved at få gjort danske boliger mere klimavenlige. Men det kan lade sig gøre at lave en sådan forholdsmæssig refusion på den faste afgiftsdel.

Penge- og realkreditinstitutterne er parate til at oplyse boligejerne om mulige tilskudsordninger, herunder muligheden for at få refusion for tinglysningsafgiften. Selve gennemførelsen af udskiftningen af varmekilden står boligejeren til ansvar for. Refusionen bliver udbetalt, når installeringen af den nye varmekilde er gennemført. Det er et set-up, som boligejere i forvejen kender fra den tidligere boligjob-ordning, hvor boligejeren også indtaster sine oplysninger og dokumentation efter endt arbejde.

Energistyrelsen har 8. september 2022 udsendt høring over udkast til bekendtgørelse om tilskud til konverteringer til varmepumper i bygninger til helårsbeboelse. Høringen er en del af puljens serviceeftersyn og forsøget på at nedbringe sagsbehandlingstiderne. Energistyrelsen skriver i høringsmaterialet, at afgørelse om ansøgninger om tilsagn om tilskud, træffes på grundlag af en automatiseret, digital behandling af de indgivne ansøgninger. Det vil samtidigt medføre, at ansøgere vil kunne ansøge om tilsagn gennem en mere automatiseret og enkel ansøgningsportal. Det er oplagt, at muligheden for refusion af tinglysningsafgift for Fyr dit fyr-lån indarbejdes i Energistyrelsens webportal. I de tilfælde, hvor boligejeren ikke søger om tilskud fra Bygningspuljen, kan der fortsat søges om refusion af tinglysningsafgift via webportalen. Samtidig kan det overvejes, om opdatering af BBR-oplysninger kan indarbejdes i webportalen. Ved at benytte den eksisterende webportal minimeres behovet for udviklingen af nye løsninger, og der skal ikke ske tilpasninger af tinglysningsystemet.

Penge- og realkreditinstitutter finansierer allerede forventede tilskud fra bygningspuljen, så boligejerne har finansieringen i begyndelsen af processen. Tilskud fra bygningspuljen er typisk langt større beløb end tinglysningsafgiften for et lån til udskiftning af olie- eller gasfyr til grøn varmekilde. Sektoren vil følge samme praksis og finansiere omkostninger til tinglysningsafgift i begyndelsen af processen, så der ikke er likviditetsvirkning for boligejeren ved at tinglysningsafgiften refunderes sidst i processen.

## Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1



For at mindske kompleksiteten samt gøre modellen brugbar og attraktiv for bolig-ejerne bør øvrige forhold i relation til tinglysningsafgift køre videre som nu. Herunder håndtering af tinglyste lån, hvor pantet kan genbruges efter gældende praksis. Derved undgår boligejeren også, at besparelsen ved lån til udskiftning af olie- eller gasfyr bliver spist op, f.eks. ved rykning af et pantebrev af en mindre størrelse fra et lån alene til udskiftning af olie- eller gasfyr.

Hvis lån tinglyst under Fyr dit fyr-kampagnen skal behandles anderledes end andre pantebrev til pantsikring af lån bliver det en barriere for finansieringen af udskiftning af olie- og gasfyr og dermed også en barriere for den større samfundsmæssige dagsorden. Har kunden mulighed for at genbruge afgiften fra pantet bag Fyr dit fyr-lånet, skal der fortsat betales en fast afgift ved tinglysningen. Det er således kun den variable afgift, der eventuelt genbruges, selv om der er ydet refusion for den. Det svarer i gennemsnit til 1.450 kr. Som tidligere beskrevet vil en speciel behandling af lånet ikke kunne håndteres i eksisterende systemer, og omkostninger til systemudvikling står ikke mål med beløbets størrelse.

## Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1

### Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det fremgår af lovforslaget, at det ikke vurderes at medføre økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Det fremgår endvidere, at Erhvervsstyrelsen – Område for bedre regulering har vurderet, at lovforslaget samlet kan medføre administrative omkostninger for erhvervslivet på over 4 mio. kr. i forbindelse med fritagelse for tinglysningsafgift for pant til lån til udskiftning af olie- eller gasfyr til andre opvarmingskilder. De administrative konsekvenser består i, at panthavere (banker, realkreditinstitutter m.v.) forventes at skulle tilpasse deres arbejdsprocesser og it-systemer.

Lovforslagets vurdering af de økonomiske og administrative konsekvenser er langt fra retvisende i forhold til de faktiske omkostninger, som den foreslåede model vil medføre. Det er Finans Danmarks vurdering, at lovforslagets model vil kunne medføre op til dobbelt-cifrede millionbeløb for de enkelte institutter baseret på omkostninger, der er relateret til ændringen af selskabernes it-systemer og alle de relaterede processer.

Ud over at der skal frigøres et stort beløb til at finansiere ændringer, så kan en så stor it-opgave ikke blot "klemmes ind" blandt de finansielle institutters allerede planlagte it-opgaver. En så stor it-ændring kræver ledige ressourcer, hvor opgaven skal beskrives af forretningsfolk, kodes af it-programmører, testes og implementeres i arbejdsgange og dagligdagen hos sagsbehandlere. De mennesker, der skal gennemføre disse opgaver, arbejder allerede på andre planlagte opgaver. Løsningen vil derfor ikke kunne implementeres til lovens ikrafttræden.



Den finansielle sektor vil som en del af partnerskabet om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- og gasfyr til en grøn varmekilde. Men som tidligere beskrevet er omkostningerne ved at oprette lånene stadig de samme. Dette er ikke beskrevet i lovforslagets konsekvensberegninger.

Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

## Hørings svar

Dok. nr. FIDA-1379516692-695137-  
v1

