



# Hørings svar vedrørende forslag om statsgaranti på lån til udskiftning af olie- eller 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. Det er også positivt, at man politisk vil hjælpe de boligejere, der kan have svært ved at finansiere udskiftningen af varmekilden. Men en statsgarantimodel som den foreslåede løser ikke problemet for disse boligejere.

Muligheden for at få en statsgaranti er målrettet boligejere med en robust økonomi. Det er fornuftigt, da det er i alles interesse, at der kun ydes lån til boligejere, der har økonomi til løbende at betale lånets renter og afdrag. Men det betyder også, at boligejere med svag økonomi ikke kan få et lån trods statsgaranti.

Kravet om, at lånet til udskiftning af varmekilden samtidig skal kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi, betyder, at statsgarantimodellen kun er mulig for boligejere med en væsentlig friværdi, der må formodes ikke at have behov for en statsgaranti. Til gengæld kan statsgarantimodellen ikke hjælpe de boligejere, som har robust økonomi til at kunne optage et lån, men ikke har tilstrækkelig friværdi som sikkerhed for lånet.

Det er således svært at se, at statsgarantimodellen får nogen relevans af betydning. Statsgarantiordningen kan ikke bruges af de boligejere, som har brug for hjælp til at få udskiftet deres olie- eller gasfyr. Hvis det skal være muligt for disse boligejere, må det ikke kræve en større udgift up-front, da de ikke kan finansiere det.

## Hørings svar

31. oktober 2022

Dok: FIDA-1379516692-695140-v1

Kontakt Tina Oreskov

I dag findes der en ordning, hvor f.eks. energiselskaber tilbyder boligejerne en varmepumpe på abonnement. Modellen indebærer, at boligejeren betaler et engangsbetrag for oprettelse af abonnement, en løbende abonnementsbetaling og betaling for det faktiske forbrug. Det betyder, at boligejeren ikke skal finansiere en større investering up-front. Besparelsen på energiregningen kan også hjælpe med at dække den løbende abonnementsbetaling.

Vi foreslår, at man i forbindelse med udsendelse af varmeplaner til borgerne gør opmærksom på muligheden for varmepumpe på abonnement.

---

Mange tak for muligheden for at kommentere udkast til lov om etablering af statsgaranti på lån til udskiftning af olie- og gasfyr med en anden opvarmingskilde i landdistriktsområder uden for fjernvarmenettet.

Der er med rette stort fokus på energiforbedringer og energiforsyning. Det er vigtigt for den grønne omstilling at få skiftet danske boligers olie- og gasfyr ud med bæredygtige varmekilder. Ruslands krig i Ukraine har gjort det endnu mere aktuelt, og vi ser ind en potentiel energikrise. Det er en vigtig samfundsmæssig opgave at blive uafhængig af fossile brændsler, og den opgave kan kun løses ved 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 olie- eller gasfyr, og som ikke kan omlægge til fjernvarme. Det skal konkret udmøntes i en fælles kampagne, "Fyr dit fyr," mellem regeringen og den finansielle sektor. Aftalen betyder, at boligejere får mulighed for lån uden oprettelsesgebyrer og tinglysningsafgift, når de optager lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Der henvises til Finans Danmarks høringssvar af 1. november 2022 til Skatteministeriet om udkast til lovforslag 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).

Den finansielle sektor vil således 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 omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme, og med en statsgaranti på lånene pålægges institutterne yderligere ekstra omkostning til at administrere statsgarantiordningen på vegne af staten. Den finansielle sektor bærer således en væsentlig omkostning for at understøtte den meget vigtige opgave med at få gjort danske boliger mere klimavenlige og billige i drift for den enkelte boligejer. Den indgåede aftale mellem regeringen og Finans Danmark

## Høringssvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



udgør et vigtigt bidrag til at gøre danske boliger uafhængige af fossile brændsler til gavn for både klima, den enkelte forbruger og samfundet som sådant.

Det er helt centralt for at få danskerne til at udskifte deres olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde, at boligejerne får besked om, hvorvidt de kan blive koblet på fjernvarme, og i givet fald hvornår. Hvis de ikke i nær fremtid kan komme på fjernvarme, skal de oplyses om mulighederne for andre varmekilder og opfordres til at kontakte deres bank for at tale finansiering. Finans Danmarks medlemmer står klar til at tage dialogen med boligejerne om mulighederne. Det er derfor afgørende, at regeringens plan om, at der foreligger 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 om mulighederne for fjernvarme er afgørende for, at boligejerne kan træffe den optimale beslutning om varmekilde i boligen, og oplysningerne kan naturligt indgå i penge- og realkreditinstitutternes dialog med kunderne, hvorfor det også er en del af aftalen mellem regeringen og Finans Danmark.

Med dette lovforslag foreslås ovennævnte tiltag suppleret med en ordning, hvor der gives mulighed for en statsgaranti på lån til udskiftning i helårsboliger af olie- eller gasfyr med en varmepumpe. Det er et krav, at det omfattede lån etableres med tinglyst pant i ejendommen. Ejendommen skal være beliggende i Danmark i et område uden mulighed for tilkobling til fjernvarmenettet. Statsgarantien kan i almindelige helårsboliger dække lån med en hovedstol på op til 150.000 kr., hvor belåningen samtidigt ligger inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Hertil kommer en række yderligere betingelser og vilkår.

Der vil være boligejere, der – på trods af, at de får mulighed for lån uden oprettelsesgebyrer og tinglysningsafgift – stadig ikke vil have mulighed for at optage lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Det kan skyldes, at de ikke har økonomi til at optage et lån, eller at de ikke har tilstrækkelig friværdi i boligen. Det betyder, at nogle af de boligejere, der er hårdest ramt af stigende olie- og gaspriser, ikke har mulighed for at skifte til en billigere og mere bæredygtig varmekilde. Det er derfor positivt, at man politisk vil hjælpe disse boligejere. Men en statsgarantimodel som den foreslåede løser ikke problemet for disse boligejere.

Muligheden for at få en statsgaranti er nemlig målrettet boligejere med en robust økonomi, der kan leve op til gældende regler for kreditværdighedsvurderingen. Statsgarantimodellen er altså ikke en garanti mod at få afslag på et lån. Man skal stadig kunne kreditgodkendes efter gældende regler. Det er fornuftigt, da

## Høringsvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



det er i alles interesse, at der kun ydes lån til boligejere, der har økonomi til løbende at betale lånets renter og afdrag. Men det betyder også, at boligejere med svag økonomi ikke kan få et lån trods statsgarantimodellen.

Desuden skal ejendommen værdiansættes efter gældende regler, så den kan realkreditbelånes, og det konkrete lån skal kunne rummes inden for de gældende grænser for realkreditbelåning – dvs. 80 pct. af kontantværdien. Det er vigtigt, at ejendommen værdiansættes efter gældende regler, så der ikke rejses tvivl om sikkerheden bag lånet. Der skal heller ikke rejses tvivl om, at realkreditbelåningen kun kan gå op til 80 pct. af ejendommens kontantværdi. Et lån alene til udskiftning af varmekilde vil dog typisk ikke være et realkreditlån, men et banklån med sikkerhed i ejendommens værdi. I modsætning til et realkreditlån må den sikkerhed gerne ligge mellem 80-95 pct. af ejendommens kontantværdi.

Men kravet om, at lånet til udskiftning af varmekilden skal kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi, betyder, at statsgarantimodellen kun er mulig for boligejere med en væsentlig friværdi. Men disse boligejere må formodes ikke at have behov for en statsgaranti, der ifølge forslaget skal koste boligejeren i omegnen af 1 pct. ud over renten på lånet. Til gengæld kan statsgarantimodellen ikke hjælpe de boligejere, som har robust økonomi til at kunne optage et lån, men ikke har tilstrækkelig friværdi som sikkerhed for lånet.

Det er således meget svært at se, at statsgarantimodellen får nogen relevans af betydning. Statsgarantiordningen kan ikke bruges af de boligejere, som har brug for hjælp til at få udskiftet deres olie- eller gasfyr til en billigere og grønnere varmekilde. Hvis det skal være muligt for disse boligejere at udskifte deres olie- eller gasfyr, må det ikke kræve en større udgift up-front, da de ikke kan finansiere det.

I dag findes der en ordning, hvor f.eks. energiselskaber tilbyder boligejerne en varmepumpe på abonnement. Modellen indebærer, at boligejeren betaler et engangsbeløb for oprettelse af abonnement, en løbende abonnementsbetaling og betaling for det faktiske forbrug. Det betyder, at boligejeren ikke skal finansiere en større investering up-front. Besparelsen på energiregningen kan også hjælpe med at dække den løbende abonnementsbetaling.

Det virker oplagt at se på den eksisterende ordning for varmepumpe på abonnementsordning. Hvordan kan denne ordningen udbredes bedre og hjælpe de boligejere, der ikke kan finansiere en udskiftning af varmekilden?

## Hørings svar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



Vi foreslår, at man i forbindelse med udsendelse af varmeplaner til borgerne gør opmærksom på denne løsning, der allerede eksisterer og indebærer et minimum af omkostninger up-front for den enkelte boligejer.

I forhold til forslaget om etablering af en statsgarantiordning til udskiftning af varmekilde er der behov for flere justeringer, for at den er anvendelig for både boligejerne og kreditinstitutterne.

#### Kravet om, at lånet skal kunne rummes inden for 80 pct. af ejendommens kontantværdi, skal fjernes

Først og fremmest er der brug for at fjerne kravet om, at lånet med statsgaranti skal kunne rummes inden for de gældende grænser for realkreditbelåning – dvs. 80 pct. LTV. Realkreditbelåningen kan kun gå op til 80 pct. af ejendommens kontantværdi, men et lån alene til udskiftning af varmekilde vil typisk være et banklån med sikkerhed i ejendommens værdi. I modsætning til et realkreditlån må den sikkerhed gerne ligge mellem 80-95 pct. af ejendommens kontantværdi. Kravet i den foreslåede statsgarantimodel betyder, at ordningen ikke får nogen relevans af betydning.

Hvis kravet fjernes, kan den anvendes af de boligejere, der har en robust økonomi til at kunne kreditgodkendes efter gældende regler, men som ikke har tilstrækkelig friværdi som sikkerhed for lånet. Det er i forhold til disse boligejere, at en statsgarantimodel kan få en relevans. Det er dog vigtigt at understrege, at selvom kravet fjernes, kan statsgarantimodellen stadig ikke hjælpe de boligejere, der ikke har økonomi til at kunne kreditgodkendes til et lån, jf. ovenfor.

#### Administrativt tung og dyr model

Den finansielle sektor vil som en del af partnerskabet med regeringen om "Fyr dit fyr" ikke tage betaling for at oprette lån til at udskifte olie- eller gasfyr til en grøn varmekilde. Men omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme, og med en statsgaranti på lånene pålægges institutterne yderligere ekstra omkostning til at administrere statsgarantiordningen på vegne af staten. Det er vigtigt, at disse ekstraomkostninger minimeres, og derfor skal statsgarantimodellen gøres langt mere simpel.

Den foreslåede model er i lighed med den eksisterende model for statsgaranti på boliglån i landdistrikterne meget kompleks og tung af administrere. Lovudkastet lægger således op til, at der skal indgås en vilkårsaftale, vilkårstilpasninger bl.a. i forhold til udlevering af oplysninger til Finansiell Stabilitet, ændret proces ved kreditværdighedsvurdering og garantiansøgning, indsendelse af kvartalsvise

## Høringsvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



oversigter til Finansiell Stabilitet over statslige garantiforpligtelser på låneaftalerne med statsgaranti samt kontinuerlig justering og beregning af garantibeløb.

Hertil kommer opkrævning af garantiprovision, løbende indfrielse af garantier, afgivelse af ledelseserklæringer, eventuel beregning af tabsopgørelse og udveksling af oplysninger mellem institutter ved skift til et andet institut. Dertil må forventes ad hoc-dokumentation over for Finansiell Stabilitet.

Reglernes detaljeringsgrad og kompleksitet gør anvendelsen af modellen særdeles omkostningstung for kreditinstitutterne – både i forhold til implementering, rådgivningsindsats over for kunden, IT-udvikling, løbende administration, rapportering til Finansiell Stabilitet, ledelseserklæringer, risikoberegninger m.v.

#### Kontrol af udskiftning af varmekilde skal ikke pålægges kreditinstitutterne, og statsgarantien må ikke bortfalde

Det fremgår endvidere af lovforslaget, at Finans Stabilitet vil føre stikprøvekontrol med, om låntagere omfattet af ordningen har gennemført udskiftningen af olie- eller gasfyret inden for 12 måneder fra tidspunktet for anmeldelse til tinglysning af pant. Kontrollen foreslås at foregå på den måde, at Finansiell Stabilitet anmoder kreditinstituttet om at indsende dokumentation for udskiftningen, hvorefter instituttet anmoder låntager om at indsende dokumentationen. Når dokumentationen er modtaget, videresender instituttet denne til Finansiell Stabilitet.

Det er en tung proces, der indebærer en uforholdsmæssig stor administrativ belastning af institutterne. Den stikprøvekontrol bør Finansiell Stabilitet selv håndtere. Men man kan komme helt uden om problemstillingen ved at vælge en langt simple model. I Finans Danmarks høringssvar til Skatteministeriet om udkast til lovforslag om ændring af tinglysningsafgiftsloven (Indførelse af fritagelse for tinglysningsafgift ved tinglysning af pant til sikkerhed for lån til udskiftning af olie- eller gasfyre med en anden opvarmingskilde) foreslår vi en alternativ model i forhold til afgiftsfritagelsen (refusionsmodel).

Det skal foregå på den måde, at boligejeren får sin tinglysningsafgift retur ved at søge om det via en webside, som det allerede kendes fra f.eks. bygningspuljen/spareenergi.dk. På websiden uploader boligejeren kopi af faktura på udskiftningen af varmekilde og kopi af lånedokument, hvoraf betalt tinglysningsafgift fremgår.

Hvis refusionsmodellen gennemføres, bør den være tilstrækkelig til at udgøre en betryggende kontrol – også i relation til statsgarantielementet.

## Høringssvar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



Det er imidlertid helt afgørende, at statsgarantien ikke falder bort, selv om boligejeren ikke har fået udskiftet varmekilden inden for 12 måneder, sådan som lovudkastet også lægger op til. Boligejeren har ikke selv indflydelse på en eventuel forsinkelse fra leverandøren eller håndværkerens side. Der kan være op til et års ventetid på installeringen af en ny varmekilde, og der kan være andre uforudsete forhold, der kan forsinke installeringen af ny varmekilde. Et kreditinstitut kan imidlertid ikke tilbyde et lån med statsgaranti, hvis der er risiko for, at statsgarantien efterfølgende bortfalder. Det er derfor helt afgørende, at et lån, der efterfølgende ikke opfylder betingelserne for en statsgaranti, bevarer statsgarantien indtil lånet er fuldt indfriet.

Kravet på 12 måneder gør desuden ordningen mindre attraktiv for boligejerne som følge af den risiko, der er for en forsinkelse af udskiftning af varmekilden, som de ikke selv har indflydelse på. Og denne risiko for låntageren komplicerer i væsentlig grad instituttets rådgivning.

#### Statsgarantien skal dække 100 pct.

Der skal foretages en væsentlig og afgørende forenkling af modellen ved, at staten garanterer 100 pct. af lånet. Vi har samtidig forståelse for, at institutterne skal have "hånden på kogepladen".

Det håndteres imidlertid 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. 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.

#### Garantiprovision

Det fremgår af lovbemærkningerne, at den garantiprovision, der skal betales af låntager, "forventes i udgangspunktet årligt at udgøre 1 pct.". Den garantiprovision, som långiver skal betale, "forventes i udgangspunktet at udgøre i niveauet 1 pct.". Begge procentsatser vil blive endeligt fastsat ved bekendtgørelse.

Den foreslåede statsgarantimodel pålægger institutterne en meget stor byrde i form af systemudvikling og administration af ordningen, og institutterne vil som tidligere nævnt oprette lånene uden oprettelsesgebyr. Samtidig bærer kunden og instituttet reelt en stor del af risikoen på de statsgaranterede lån med de høje provisionsbetalinger.

## Hørings svar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1



Garantiprovisionen bør derfor 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 proportionalitet mellem ydelse og betaling herfor.

#### Konsekvenser for erhvervslivet undervurderes

Det fremgår af lovudkastet, at forslaget forventes "at have positive økonomiske konsekvenser for de ejendoms kreditgivere, som gør brug af ordningen. Det skyldes, at statsgarantien skal give låntagerne mulighed for at opnå lån med pant i ejendomme, som ejendoms kreditgiverne "erfaringsmæssigt er tilbageholdende med at yde lån til", jf. lovbemærkningerne. Det fremgår samtidig, at der ikke vil være negative økonomiske konsekvenser for erhvervslivet.

Det fremgår endvidere, at "Ordningen forventes samlet set at medføre løbende administrative omkostninger på ca. 5,8 mio. kr. De løbende administrative omkostninger består i, at de långivende institutter skal ansøge om garanti for lånene, lave kvartalsvis rapportering og lave årlig ledelsesrapportering. Ordningen forventes at medføre visse administrative omstillingsomkostninger, der dog vurderes at være under bagatelgrænsen".

Det er Finans Danmarks vurdering, at beløbet på 5,8 mio. kr. i relation til administrative konsekvenser for erhvervslivet er alt for lavt sat. Der vil være ganske væsentlige omkostninger forbundet med udvikling og administration af statsgarantiordningen for det enkelte kreditinstitut. Det er vores opfattelse, at de øgede omkostninger for institutterne i forbindelse med håndteringen af en statsgaranti ikke vil stå mål med institutternes indtjening på de pågældende lån.

Der vil derimod være betydelige omkostninger forbundet med de administrative byrder, herunder løbende rapportering, samt til systemunderstøttelse af nye krav, som beskrevet ovenfor.

Desuden vil den finansielle sektor 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 omkostningerne ved at oprette lånene er stadig de samme, og med en statsgaranti på lånene pålægges institutterne yderligere ekstra omkostning til at administrere statsgarantiordningen på vegne af staten. Den finansielle sektor bærer således en væsentlig omkostning for at understøtte den meget vigtige opgave med at få gjort danske boliger mere klimavenlige og billige i drift for den enkelte boligejer, hvilket ikke er beskrevet i lovforslagets konsekvensberegninger.

## Hørings svar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1





### "Sædvanlige og rimelige vilkår"

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.

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

Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

## Hørings svar

31. oktober 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695140-v1

