

Bekendtgørelse

om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision

i forbindelse med finansiering af almene boliger og friplejeboliger

I medfør af § 102, stk. 1, § 143, stk. 3, § 177, stk. 2, og § 179, stk. 13, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1171 af 11. november 2024, i medfør af § 99 a, stk. 2, i lov om friplejeboliger og i medfør af [tekstanmærkning] fastsættes efter bemyndigelse i henhold til §§ 2 og 3 i bekendtgørelse nr. 519 af 16. maj 2023 om Social- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet:

Anvendelsesområde

§ 1. Denne bekendtgørelse fastsætter bestemmelser om statsgaranti for lån til finansiering af almene boliger og friplejeboliger med statsstøtte og renoveringer støttet af Landsbyggefonden.

Definitioner

§ 2. I denne bekendtgørelse forstås ved:

- 1) Garantiprovision: En betaling fra kreditinstitutter til staten for de statsgarantier, der udstedes i medfør af denne bekendtgørelse.
- 2) Aflønningsprovision: En betaling fra kreditinstitutter til staten til sikring af kreditkvaliteten vedrørende de garanterede lån og dækning af tab for staten på de statsgarantier, der udstedes i medfør af denne bekendtgørelse.
- 3) Bidragshovedstol: Lånets oprindelige hovedstol, uanset om lånet efterfølgende konverteres. For lån, der er konverteret før 1. januar 2017 og som efterfølgende konverteres, jf. § 4, stk. 3, er bidragshovedstolen dog det konverterede låns hovedstol den 1. januar 2017. For realkreditinstitutter svarer bidragshovedstolen til den hovedstol, som bidrag beregnes på grundlag af.

Statsgarantier

§ 3. Udbetaling Danmark indgår på statens vegne aftale med kreditinstitutter om udstedelse af statsgaranti for lån omfattet af § 4 og udsteder dokumentation herfor, jf. stk. 2, når kreditinstituttet har indsendt ansøgning til Udbetaling Danmark og vedlagt dokumentation for, at kreditinstituttet kan yde lån, som opfylder kravene i § 4, stk. 2. Dokumentationen kan f.eks. bestå af kopi af prospekt, kapitalcentervilkår eller lignende.

Stk. 2. Statsgarantien er en selvskyldnerkaution på vegne af staten og gælder hele lånets løbetid. Garantien skal udstedes med det indhold, som fremgår af bilag 1.

§ 4. Statsgaranti efter § 3 omfatter samtlige låntagers forpligtelser i henhold til lån, som anvendes til finansiering af følgende, jf. dog stk. 2:

- 1) Nybyggeri m.v. af almene boliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 1-6, i lov om almene boliger m.v.
- 2) Renovering af almene boliger og friplejeboliger med tilsagn om støtte efter § 91 i lov om almene boliger m.v.
- 3) Frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn efter § 98 a i lov om almene boliger m.v.
- 4) Omprioritering af lån efter § 96 b i lov om almene boliger m.v.
- 5) Omprioritering af lån efter § 2 i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v.

6) Konvertering efter § 179 i lov om almene boliger m.v. af lån, som tidligere er optaget til finansiering af almene boliger med tilsagn efter almenboliglovens § 115, stk. 1-6, almene boliger med tilsagn om støtte efter §§ 91 og 98 a i lov om almene boliger m.v., almene boliger med tilsagn efter § 43 i lov om boligbyggeri, almene boliger med lån omprioriteret efter § 96 b i lov om almene boliger m.v., eller almene boliger med lån ydet efter § 2, stk. 1, i lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v.

7) Fripøjeboliger omfattet af § 19 a, stk. 1, eller § 24 b, i lov om fripøjeboliger.

Stk. 2. Lån omfattet af stk. 1 er kun omfattet af en statsgaranti, såfremt det enkelte lån er ydet mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, som er udstedt i en serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller i et register, som ikke omfatter andre typer lån end de i stk. 1 nævnte. En sådan serie eller en gruppe af fælles hæftende serier med fælles seriereservefond eller et sådant register må ikke hæfte for andre seriers eller grupper af seriers forpligtelser.

Stk. 3. Lån omfattet af stk. 1, som ikke opfylder betingelserne i stk. 2, omfattes af statsgaranti ved omlægning til eller refinansiering af lån, hvis lånet efter omlægning eller refinansiering opfylder betingelserne i stk. 2.

Stk. 4. Et kreditinstitut kan anmode Udbetaling Danmark om udstedelse af statsgaranti til en låneportefølje af støttede indeksslån, der er anvendt til finansiering af alment nybyggeri m.v. og finansiering af renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Det er en betingelse for udstedelse af statsgaranti til sådanne lån, at der ikke udstedes nye lån i den serie, hvor indeksslånet er udstedt, og at indeksslånene udgør hovedparten af de udstedte lån i den pågældende serie. Social- og Boligstyrelsen vurderer, hvorvidt indeksslånene anses for at udgøre langt hovedparten af de udstedte lån i den pågældende serie. Et kreditinstitut kan med et varsel på mindst seks måneder opsiges en stillet garanti for en låneportefølje af støttede indeksslån med virkning fra fem år fra udstedelsen af en sådan garanti og derefter hvert 5. år.

Stk. 5. Det er en betingelse for statsgarantiens dækning på det enkelte lån, at den opnåede effektive rente efter salget af obligationerne anvendes direkte efter fradrag af aftalte omkostninger til rentefastsættelse på lånene.

§ 5. Kreditinstitutters krav om betaling i henhold til statsgarantier stillet i medfør af denne bekendtgørelse rettes til Udbetaling Danmark. Kravet skal vedlægges dokumentation for, at betingelserne for statsgaranti i medfør af denne bekendtgørelse er opfyldt.

§ 6. Når Landsbyggefonden træffer beslutning om at yde støtte efter almenboliglovens § 92 til en boligafdeling eller fripøjeboliger, kan fonden betinge sin støtte af, at et kreditinstitut, der yder lån til boligerne med statsgaranti omfattet af denne bekendtgørelse, finansierer en femtedel af udgifterne til at løse problemerne.

Kommunale og regionale garantier

§ 7. Det er en betingelse for statsgarantiens dækning på det enkelte lån omfattet af § 4, stk. 1, nr. 1-6, at der er stillet en garanti for lånet af en kommune eller region i medfør af § 91, stk. 13, § 91, stk. 15, jf. stk. 13, eller § 127 i lov om almene boliger m.v., og at garantien fremsendes fra kreditinstituttet til Udbetaling Danmark senest på det tidspunkt, hvor kreditinstituttet gør krav gældende under statsgarantien, jf. dog stk. 2 og stk. 3. Garantien skal udstedes med det indhold, som fremgår af bilag 2. Regaranti fra Landsbyggefonden efter § 91, stk. 14, i lov om almene boliger m.v. skal udstedes med det indhold, som fremgår af bilag 3.

Stk. 2. Lån, hvor en kommune eller region skal stille en garanti for lån i medfør af § 91, stk. 13, § 91, stk. 15, jf. stk. 13, eller § 127 i lov om almene boliger m.v., er ikke omfattet af betingelserne i stk. 1,

hvis garantien beregnes til nul. Dokumentation for, at garantien på tidspunktet for lånets udstedelse er beregnet til nul fremsendes fra kreditinstituttet til Udbetaling Danmark senest på det tidspunkt, hvor kreditinstituttet gør krav gældende under statsgarantien.

Stk. 3. For så vidt angår lån omfattet af § 4, stk. 1, nr. 4-6, og stk. 3 og 4, er det ikke en betingelse for statsgarantiens dækning, at kommunen har stillet garanti på et sådant lån. Det kræves dog, at tidligere stillede kommunale og regionale garantier og regarantier efter lov om almene boliger m.v., tidligere boligbyggerilove og lov om visse almennyttige boligafdelingers omprioritering m.v., overdrages fra kreditinstituttet til Udbetaling Danmark senest på det tidspunkt, hvor kreditinstituttet gør krav gældende under statsgarantien, for at være dækket af statsgarantien.

Stk. 4. Lån, som anvendes til universitetsnære almene ungdomsboliger med tilsagn om støtte efter § 115, stk. 6, i lov om almene boliger m.v. og til frikøb af tilbagekøbsklausuler for kommunen med tilsagn om støtte efter § 98 a i lov om almene boliger m.v., er ikke omfattet af betingelserne i stk. 1 og 2.

Stk. 5. Når friplejeboliger omfattet af § 4, stk. 1, nr. 7, afhændes til brug for almene ældreboliger, skal kommunen i medfør af § 73, stk. 2, i lov om friplejeboliger udstede en garanti med det indhold, som fremgår af bilag 2.

Kreditinstitutternes oplysningspligter

§ 8. Kreditinstitutter, som har udstedt lån med statsgaranti efter denne bekendtgørelse, skal senest den 20. januar hvert år sende en oversigt over de statslige garantiforpligtigelser på lånene pr. 31. december året før til Udbetaling Danmark. Oversigten skal indeholde oplysninger om restgælden på de omfattede udstedte lån. Tilsvarende skal en oversigt over de kommunale og regionale garantiforpligtigelser ultimo året sendes til Udbetaling Danmark. Kreditinstituttet skal tillige sende en oversigt over kommuners og regioners garantiforpligtigelser, jf. § 7, til den enkelte kommune og region.

§ 9. Kreditinstitutter, som har udstedt lån med statsgaranti efter denne bekendtgørelse, skal senest den 1. marts hvert år indsende en revisorerklæring med høj grad af sikkerhed fra instituttets generalforsamlingsvalgte revisor til Udbetaling Danmark i henhold til gældende internationale ISA-revisionsstandards og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning vedrørende det foregående år. Revisor skal erklære sig med beløbsangivelser om de i medfør af § 8 indberettede oplysninger om garantiforpligtigelser for lån samt om beregningen af aflønningsprovision og garantiprovision.

Garanti- og aflønningsprovision

§ 10. Kreditinstitutter, over for hvilke der er stillet statsgaranti i medfør af denne bekendtgørelse, skal betale garantiprovision til staten.

Stk. 2. Garantiprovisionen beregnes af det enkelte kreditinstitut og betales kvartalsvis eller halvårligt til Udbetaling Danmark som 0,12 pct. p.a. af bidragshovedstolen på lån, som er omfattet af statsgaranti, jf. § 3. For lån, der udbetales i løbet af terminsperioden, beregnes alene en forholdsmæssig garantiprovision. Garantiprovisionen forfalder den 10. i måneden efter terminsperiodens udløb hos kreditinstitutterne.

Stk. 3. For hjemfaldslån, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og nr. 6, beregnes og opkræves garantiprovisionen som 0,12 pct. p.a. af lånets kontantrestgæld i stedet for bidragshovedstolen. Garantiprovisionen beregnes dermed af den samme restgæld, som realkreditinstituttet beregner bidrag på grundlag af.

Stk. 4. For indeksslån, jf. § 4, stk. 4, beregnes og opkræves garantiprovisionen af den tinglyste hovedstol i stedet for bidragshovedstolen.

§ 11. Kreditinstitutter, over for hvilke der er stillet statsgaranti i medfør af denne bekendtgørelse, skal betale aflønningsprovision til staten.

Stk. 2. Aflønningsprovisionen beregnes af det enkelte kreditinstitut og betales kvartalsvis eller halvårligt til Udbetaling Danmark som 0,03 pct. p.a. af bidragshovedstolen på lån, som er omfattet af

statsgaranti, jf. § 3. For lån, der udbetales i løbet af terminsperioden, beregnes alene en forholdsmæssig aflønningsprovision. Aflønningsprovisionen forfalder den 10. i måneden efter terminsperiodens udløb hos kreditinstitutterne.

Stk. 3. For hjemfaldslån, jf. § 4, stk. 1, nr. 3 og nr. 6, beregnes og opkræves aflønningsprovision som 0,03 pct. p.a. af lånets kontantrestgæld i stedet for bidragshovedstolen. Garantiprovisionen beregnes dermed af den samme restgæld, som realkreditinstituttet beregner bidrag på grundlag af.

Stk. 4. For indeksslån, jf. § 4, stk. 4, beregnes og opkræves aflønningsprovisionen af den tinglyste hovedstol i stedet for bidragshovedstolen.

Stk. 5. Efter udgangen af et kalenderår opgør Udbetaling Danmark statens tab på de meddelte statsgarantier, jf. § 3, som de realiserede tab over for det enkelte kreditinstitut med fradrag af kommunal og regional regaranti og tidligere stillede garantier, herunder øvrige garantier stillet af staten. Den del af aflønningsprovisionen, der i et kalenderår ikke er anvendt til dækning af statens tab på de meddelte statsgarantier, jf. § 3, tilbagebetales af staten til kreditinstituttet den 15. januar. Skulle tabet i et kalenderår overstige den opkrævede aflønningsprovision i kalenderåret, vil tab, der ikke dækkes af provisionen, blive bogført som statslig udgift, og kan ikke efterfølgende modregnes i senere års aflønningsprovision.

Stk. 6. Når Udbetaling Danmark foretager tilbagebetaling efter stk. 5 til et kreditinstitut, fratrækkes 5 pct. af statens tab på hvert byggeri af friplejeboliger. Det samlede beløb, der fratrækkes tilbagebetalingen til et kreditinstitut, kan dog højst udgøre 2 mio. kr. årligt. Beløbet reguleres en gang årligt i henhold til stigningen i det indeks, som anvendes til regulering af maksimumsbeløbet for anskaffelssummen for almene ældreboliger efter bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v., første gang den 1. januar 2025.

Administration

§ 12. Udbetaling Danmark varetager administrationen af statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision efter denne bekendtgørelse.

Ikrafttræden

§ 13. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2025.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1496 af 13. december 2019 om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger ophæves.

Stk. 3. Krav om udformning af garantierklæring, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt., gælder ikke for lån, der udstedes på baggrund af tilsagn om støtte efter § 91 og § 115, stk. 1-6, i lov om almene boliger m.v. meddelt før 1. juli 2018.

Bilag 1

Garantierklæring, statsgaranti

[Kreditinstitut]

[Adresse]

[CVR-nr. el. lign.]

(”Kreditinstituttet”)

Erklæring om statsgaranti

I henhold til § 3 i bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger og friplejeboliger kan visse kreditinstitutter anmode om statsgaranti for ydelse af visse lån i forbindelse med finansiering af almene boliger og friplejeboliger

Kreditinstituttet har anmodet om en sådan statsgaranti, som hermed ydes på de vilkår, som fremgår nedenfor og af ovennævnte bekendtgørelse.

Staten indestår som kautionist og selvskyldner for betaling af 100 pct. af restgælden på de lån, der opfylder betingelserne i bekendtgørelsen. I restgælden indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger.

Kreditinstituttet forpligter sig til at underrette Udbetaling Danmark, når en forfalden terminsydelse trods påkrav ikke betales, samt til ikke uden særlig aftale med Udbetaling Danmark at meddele henstand med betaling af terminsydelser ud over seks måneder fra forfaldsdagen.

Krav mod staten i henhold til statsgarantien rettes til Udbetaling Danmark.

Kreditinstituttet er afskåret fra at gøre misligholdelsesvirkning gældende på det enkelte lån, såfremt Udbetaling Danmark på statens vegne senest en måned efter at have modtaget oplysninger om udebleven betaling af forfaldne ydelser, der er omfattet af garantien, berigtiger den fulde restance med påløbne morarenter m.v.

Garantiforpligtelsen berøres ikke af et debitorskifte på lånet som følge af, at den pantsatte ejendom overgår til ny ejer. Det er dog en forudsætning, at der efter overdragelsen til ny ejer fortsat kan ydes statslig garanti for hele lånet efter almenboligloven eller friplejeboligloven.

Garantien er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret. Eventuelle tvister vedrørende garantien skal afgøres af de danske domstole.

Dato:

Staten v/ Udbetaling Danmark

Bilag 2

Garantierklæring, kommunal/regional regaranti

Staten v/ Udbetaling Danmark

Kongens Vænge 8

3400 Hillerød

Erklæring om regaranti for realkreditlån

[Identifikation af lån]

Undertegnede [kommune]/[region] garanterer herved på anfordringsvilkår for betaling af de sidst prioriterede [x] % af restgælden på ovenfor anførte lån. I restgælden indregnes forfaldne, ikke betalte terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger.

Regarantien kan gøres gældende af Udbetaling Danmark på statens vegne i det omfang, staten har foretaget udbetaling under statsgaranti for det anførte lån i henhold til bekendtgørelse om statsgaranti, garantiprovision og aflønningsprovision i forbindelse med finansiering af almene boliger og friplejeboliger.

Såfremt regarantien alene gøres gældende for en eller flere terminsydelser, udgør [kommunens]/[regionens] forpligtelser ovennævnte procentsats af den eller de forfaldne terminsydelser inkl. morarenter og omkostninger.

Regarantiforpligtelsen berøres ikke af et debitorskifte på lånet som følge af, at den pantsatte ejendom overgår til ny ejer. Det er dog en forudsætning, at der efter overdragelsen til ny ejer fortsat kan ydes statslig garanti for hele lånet efter almenboligloven eller friplejeboligloven.

Regarantien er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret. Eventuelle tvister vedrørende regarantien skal afgøres af de danske domstole.

Dato:

[Kommunalbestyrelse]/[Regionsråd]

Bilag 3

Regaranti fra Landsbyggefonden

[Identifikation af lån med støtte fra Landsbyggefonden efter § 91 i lov om almene boliger m.v. og kommunal regaranti efter § 91, stk. 13 eller 15].

Landsbyggefonden påtager sig herved at indestå XX Kommune som kautionist og selvskyldner for halvdelen af det beløb, kommunen måtte komme til at udrede i anledning af ovenstående kommunale garanti.

Landsbyggefondens forpligtelse efter 1. pkt. er dog begrænset til de midler, der er overført til landsdispositionsfonden, jf. § 91, stk. 14, i lov om almene boliger mv.

Regarantiforpligtelsen berøres ikke af et debitorskifte på lånet som følge af, at den pantsatte ejendom overgår til ny ejer. Det er dog en forudsætning, at der efter overdragelsen til ny ejer fortsat kan ydes statslig garanti for hele lånet efter almenboligloven eller friplejeboligloven.

Regarantien er underlagt og skal fortolkes i overensstemmelse med dansk ret. Eventuelle tvister vedrørende regarantien skal afgøres af de danske domstole.

Dato:

.....

Landsbyggefonden