

## Referat fra Høring om finansiering af boliger og erhverv i landdistrikterne

Landstingssalen, Christiansborg 26.11.14

**Velkomst** v. formand for Udvalget for Landdistrikter og Øer, Hans Chr. Schmidt.

**Indledning** v. Erhvervs og vækstminister, Henrik Sass Larsen:

Regeringens holdning er, at der skal foreligge en realkreditvurdering i hvert enkelt tilfælde. Mener ikke, at de nuværende regler er for dårlige. Efterlyser eksempler med dokumentation for afslag på belåning. Har kun fået 12 henvendelser direkte fra borgerne, 6 indeholder dokumentation, men ingen af eksemplerne var begrundet med "forkert" postnummer. Har herudover fået 24 eksempler fra andre eks. LDF og Ejendomsmæglerforeningerne. Er ikke tilhænger af statsgaranterede lån. Norske forhold kan ikke umiddelbart overføres til danske forhold, da man i Norge fokuserer meget på socialt udsatte grupper. Realkreditinstitutterne vil sammen med vækst og erhvervsministeriet få lavet en oversigt (analyse,) der skitserer problemets omfang. Der skal være et større fælles udgangspunkt, som er baseret på en udvidelse af konkrete eksempler og data.

**Udlånspraksis i landdistrikterne:**

Oplæg v. direktør Ulrik Nødgaard, Finanstilsynet  
6 måneders reglen har været praksis siden 1993, det er ikke en ny opfindelse.

Oplæg v. direktør Karsten Beltoft, Realkreditforeningen  
Vi kan ikke tale landdistrikter uden at tale urbanisering, som jo delvist er politisk bestemt ved supersygehuse, kommunesammenlægning, kaserne lukninger m.v. Realkreditinstitutterne udelukker ikke på forhånd nogen potentielle kunder, man ser på låntagernes økonomi og på vurdering af ejendommen. Der vurderes ikke på postnummer. Det kan dokumenteres, at der lånes ud i alle dele af landet, der er ikke sorte pletter på danmarkskortet. Men der er et overordnet billede af, at landdistrikterne står over for store udfordringer, og det er også i landdistrikterne, at realkreditterne lider de største tab. Så realkreditforeningen går ind for nedrivningspuljer og nedrivning af tomme huse. Realkreditterne kan ikke redde landdistrikterne. Politikerne må på banen.

Oplæg v. direktør Ane Arnth Jensen, Realkreditrådet  
Stor forståelse for de mennesker, der ikke kan få lån. Det kan godt være at **nogen** ikke kan få lån, men det er på grund af deres økonomiske forhold, og at kreditvurdering i den pågældende situation ikke var god nok. Afslag sker ikke på grund af beliggenhed. Der lånes ud til hele landet, og så mange afslag gives der ikke. Realkreditrådet finder det problematisk, hvis en køber efter nogle år ønsker at komme af med sit hus igen og ikke har mulighed for det. Realkreditrådet finder, at manglende arbejdspladser i et område er problemets omdrejningspunkt. Uden arbejdspladser i et område, ingen udvikling. Der er her tale om et politisk problem for så længe, at centralisering finder sted, så opstår der uattraktive områder. Der bør i stedet fokuseres på at skabe jobs, infrastruktur og liv i landdistrikterne.

Oplæg v. formand Torben Strøm fra Ejendomsmæglerforeningerne  
Provinsen er udfordret pga. urbanisering. Mange af de, der ønsker at købe et hus på landet er typisk unge familier, der ikke kan få godkendt deres økonomi, fordi de ikke har de 15.000 kr. i rådighedsbeløb, som er kravet for en familie med to børn. Dette er et helt urealistisk beløb og umuligt for en børnefamilie at skaffe. Det er også problematisk, at det faktisk er blevet mere fordelagtigt at være boligejer i stedet for boligejer. Og det er problematisk, at de 700.000 mennesker, der bor i landdistrikterne kan ikke få de samme muligheder som de 700.000, der bor i Københavnsområdet. Der er ved at blive skabt et land i ubalance, og der skal gøres noget for at ændre på dette. Ros til SF for forslaget om alternativt realkreditinstitut. Efter ejendomsmæglerforeningens mening vil det ikke kun komme den enkelte borger til gavn, men hele samfundet.

Oplæg v. direktør Lars Petterson, Sparekassen Sjælland:

**Vi har verdens bedste realkredit system.** Hvorfor er det så endt hvor det er, at man ikke kan få lån på grund af forkert postnummer? Mener ikke der er grund til at opfinde den dybe tallerken igen, vi har verdens bedste og billigste realkredit finansieringssystem, men det er et problem, at det kun er en sandhed for danskere, der bor i bestemte postnumre. Vi skal have vores realkreditsystem til at virke igen. Der skal ses regelsættet i lånemulighederne. Politikerne har nøglen til løsningen nu. Der vil opstå store problemer, når familierne skal til at betale af på deres afdragsfrie lån. Et forslag er at, man kunne oprette et statsligt selskab, som kan opkøbe alle de huse, der kommer på tvang, når familierne skal til at afdrage om nogle år. Så kan familierne bliver boende i deres hus som lejere. Løsningen ligger i samfundsansvar. Det nytter ikke noget at fornægte problemerne.

Oplæg v. udviklingsdirektør Søren Scheiby, Udenombanken.dk.

Udenombanken er ny virksomhed startet op for ca. 6 måneder siden. Den fungerer som internetportal for finansiering af boliger. Virksomheden hjælper med at formidle kontakten mellem låntager og långiver. De hjælper låntager med at finde en alternativ investor udenom realkreditinstitutterne. Alle kunder har det tilfælles, at de ikke kan eller vil optage lån i traditionelle banker og institutter. Långiverne er finansielle virksomheder m.v. Der er typisk tale om 25 årige lån og typisk til ejendomme, der koster under en million. Udlånsbeløbet er typisk godt 400.000 kr. Långiverne fastsætter selv deres rente, som ofte er højere end realkrediternes, men til gengæld er långiverne også ofte villige til at løbe højere risiko. For det er jo bekendt, at realkreditterne har deres begrænsninger som fast løbetid og højt rådighedsbeløb, fordi de på den anden side leverer lavere renter. Der er tale om meget individuelle aftaler. 65 % af de lån, som aftales via Udenombanken, ydes til landdistrikter. Der er hjulpet med finansieringsmuligheder til 65 huse i landdistrikter igennem virksomhedens halve års levetid. Det svarer til 25 mio. kr. Udenombanken tror på, at der også i fremtiden vil være et pantebrevs marked som supplement til realkredit.

### **Spørgsmål og svar:**

Spørgsmål:

Hvorfor holder man fast på 6 måneders reglen og rådighedsbeløbet? Og hvem har besluttet 6 måneders reglen og rådighedsbeløbets størrelse?

Svar fra bl.a. Finanstilsynet:

6 måneders reglen praktiseres ikke så hårdt, at man ikke kan fravige den, hvis andre forhold taler derfor. Får man afslag er det ikke nødvendigvis kun pga. ejendommen. Man ser på også lånerens økonomi. Vedr. rådighedsbeløb ser man meget på, hvad familien hidtil har kunnet leve for. Hvis de i en længere periode har haft lave omkostninger til forbrug, kan kravet til rådighedsbeløb godt sættes lavere.

Ejendomsrådgiverforeningen: Det ER Finanstilsynet, der har sat rådighedsbeløbet. Det er ikke i orden at en ung familie kan få en langt bedre økonomi, hvis de bor i lejebolig i en større by end i eget hus uden for byerne.

Sass Larsen svarer, at han gerne vil lave et datagrundlag på forskellige parametre for at have et ordentligt grundlag at diskutere ud fra.

Ane Arnth: Man kan ikke se forskel på udlån i by og på land, der udlånes lige meget over hele landet.

Det bliver igen påpeget fra flere sider, at vi har verdens bedste realkreditsystem, vi skal bare have det til at virke.

### **Præsentation af de 6 konkrete cases v. formand Steffen Damsgaard, landdistrikternes Fællesråd:**

LDF har modtaget mange henvendelser fra folk, der ikke har kunnet få finansieret deres huse eller erhverv. Eftersender gerne flere eksempler, hvis de folk, der henvender sig til LDF ønsker deres sager offentliggjort, og det er der mange, der ikke gør. LDF kan ikke præsentere et eksempel, der på skrift har fået afslag på grund af postnummer.

De 6 eksempler

### **Case 1: Pick and Pack ApS (Jens Friis Felber og Hans Poulsen)**

- *Manglende belåning til køb af erhvervsbygninger i Bevtoft*

Virksomheden Pick and Pack ApS (pickandpack.dk) er et lagerhotel for webshops og B2B, som drives af Jens Friis Felber og Hans Poulsen. Virksomheden befinder sig i lejede lokaler i Bevtoft. Lokaler, som de ønsker at erhverve for at kunne lave de nødvendige fremadrettede investeringer i optimerede faciliteter. Pick and Pack ApS vil gerne fortsætte i Bevtoft, hvor både placering og arbejdskraft er optimal for virksomheden. Desværre har det ikke været muligt at skaffe realkreditbelåning til at erhverve bygningerne, men hvis virksomheden i stedet flyttede til Kolding, ville det være muligt at skaffe belåning til endog meget dyrere erhvervsbygninger.

### **Case 2: Bolig i Bagenkop (Anker Nielsen)**

- *Manglende belåning til køb af bolig i Bagenkop*

Anker Nielsen og Kelsey Martha Kristensen ville købe et byhus som bolig til 900.000 kr. i Bagenkop og søgte finansiering hos realkredit og bank. Parret fik afslag fra 3 realkreditselskaber/pengeinstitutter med begrundelse om for lav rådighedsbeløb. Først da det ene af parrets 2 næsten gældfrie sommerhuse i Sverige blev solgt, var det muligt at få restfinansieringen af købesummen i et lokalt pengeinstitut. Restfinansieringen kunne kun opnås, fordi parrets nye pengeinstitut så på det reelle behov for rådighedsbeløb. De fik besked fra deres bank om, at de var højrisiko kunder, trods deres gode økonomi. Fik at vide, at de skulle have et rådighedsbeløb på 16.000 kr. Anker mener, at det var en smart måde at skjule for dem på, at afslaget egentlig var pga. forkert postnummer. Fik til sidst et boliglån i banken på 300.000. Anker påpeger, at samfundsudviklingen går i retning af, at flere og flere arbejder hjemmefra. Han mener, at mange unge familier finder det attraktivt, og derfor gerne vil bosætte sig i landdistrikterne, men de kan jo ikke låne penge, så derfor ender de med ikke at komme derud. Det ville ellers have været en fordel for alle parter. Han undrer sig over, hvorfor svenskerne kan låne penge til deres sommerhuse, der også ligger langt ude på landet, når danskerne ikke kan.

Karsten Beltoft siger, at det her illustrerer meget godt, hvordan der efter finanskrisen er blevet strammet op. Man kan ikke længere købe, før man har solgt.

### **Case 3: KL Support I/S (Kristian Skovbjerg Lund)**

- *Manglende belåning til byggeri af erhvervslokaler i Outrup*

Virksomheden KL Support I/S er både en detailbutik med speedwayudstyr og en webshop, som drives af Kristian Skovbjerg Lund og Jens Lund. Virksomheden befinder sig i Outrup og ønskede at opføre nye tidssvarende og velbeliggende bygninger til virksomheden for 1.250.000 kr. Trods nybyggeri ville banker og realkreditselskaber kun tilbyde 45 pct. belåning, hvilket ikke var nok til at kunne realisere projektet. Virksomheden, som har vækstet i både omsætning og indtjening, ville gerne fortsætte i Outrup. Efter sagen var omtalt i TV-Syd, fremkom et tilbud på 60 pct. -belåning. Sammen med en lokal investeringsforening og pengeinstitut lykkedes det at realisere byggeprojektet.

### **Case 4: Bolig på Falster (Susanne Lassen)**

- *Manglende belåning til køb af bolig på landet nær Torkilstrup*

Susanne Lassen ville flytte fra en dyr lejlighed til et hus på Falster. Hun ønskede at købe huset nær Torkilstrup, som kunne erhverves for 365.000 kr. efter en lang salgsperiode. Susanne Lassens pengeinstitut, Danske Bank ville ikke tilbyde belåning, fordi hun var selvstændig erhvervsdrivende. Susanne Lassen havde en fin indkomst som selvstændig, hvilket blev suppleret med en deltidsstilling. Hun var gældfri og havde en opsparing til udbetalingen på huset. Efter længere tids forsøg på at skaffe finansieringen til købesummen

lykkedes det via eksisterende pantlover, Nykredit, at få lov at få gældsovertagelse og omlægning af eksisterende lån.

#### **Case 5: Ejendom med Fjaltring Købmand (Anders Bune)**

- *Manglende finansiering til køb af ejendom med Fjaltring Købmand*

Foreningen Fjaltring Gæstehus, som i år 2000 nybyggede vandrerhjemmet Danhostel Fjaltring og stadig ejer det, ville i 2013 købe ejendommen, hvori Fjaltring Købmand er beliggende, da den tidligere købmand ville sælge. Købet var således kun selve ejendomsdelen. Foreningen kunne ikke få lov til at gældsovertage eksisterende Nykreditlån. Foreningen prøvede forgæves at få realkreditlån hos andre realkreditselskaber. Til sidst måtte foreningen klare finansieringen af købet med banklån i Nordea og Fjaltring Sparekasse på ca. 600.000 kr. Resten af købesummen ca. 600.000 kr. havde foreningen selv. Foreningen har følt, at der ikke var nogen hjælp at hente, og finder det urimeligt, at de nu må døje med de høje renter fra banklånet. Arne Bune pointerer: Vi ønsker ikke tilskud men lige vilkår!

#### **Case 6: Bolig på Fejø (Niels Sloth Larsen)**

- *Manglende restbelåning til køb af bolig på Fejø*

Martin og Carolina, som arbejder med landbrug på Fejø, ville gerne købe et hus på Fejø. De er fra Polen og har boet i Danmark i 12 år. De ønskede at bosætte sig her. Parrets eget pengeinstitut og realkreditselskab fik efter flere måneders ventetid svaret parret, at de ikke ville tilbyde finansiering til køb af ejendom. Deres arbejdsgivers pengeinstitut var interesseret, og parret skiftede efterfølgende dertil. Men efter igen flere måneders ventetid og løbende højere krav til parret fik de afslag herfra også. Ejendommen til 575.000 kr. blev vurderet egnet til fuld realkreditbelåning. Pengeinstitutets krav til Martin og Carolina blev skærpet ad flere omgange, og til sidst var kravet til egenfinansiering så stort, at realkreditfinansieringstilbuddet ikke svarede til fuld belåning. Deres arbejdsgiver Niels Sloth Larsen, endte med at tilbyde finansieringen, og så klarede Martin og Carolina huskøbet uden om bank og realkredit. Niels' oplevelse er, at der kommet mange dårlige undskyldninger for ikke at ville låne pengene ud i begge afventningsperioder.

#### **Debat**

Hans Chr. Schmidt: Efter høringen i dag står det lysende klart, at der er et problem. Nu må resten af tiden bruges til at komme med løsningsforslag.

Skal sælgerpantebrevene genskabes?

Ejendomsmæglerforeningen: Måske men det er ikke den bedste løsning, ser hellere statslig finansiering under en eller anden form.

Lennart Damsbo har noteret sig, at man ikke længere kan låne penge, hvis man bor i Lollands kommune.

Ane Arnth: Der bliver lånt penge ud i Lollands kommune, man kan ikke se en forskel på Lollands og andre landdistriktskommuner. 50-60.000 ejendomme i landdistrikter er nedrivningsmodne, og mange af de huse bør rives ned, for de præger området negativt ved at mindske prisen på andre boliger og skræmme folk væk fra at bosætte sig i området. I de tilfælde, hvor der bliver givet afslag på lån, er der ikke nogen værdi i ejendommen.

Kim Ruberg fra Danmark på Vippen:

En del af svaret på det her er, at se meget bredere på det, det er jeres pligt i udvalgene at se meget bredere på den her problemstilling. Skolerne hyrer nu f.eks. rengøring udefra i stedet for at gøre brug af lokale hænder som f.eks. landsmandskonen. Hun bliver så fyret og kan ikke længere bidrage til gårdens økonomi. Det kan medføre, at de går fallit, og så har vi to kontanthjælpsmodtagere. I stedet for ingen. I Danmark på

Vippen laves der nu en Hvidbog med fakta, så problemstillingerne belyses bredere. Og så må politikerne virkelig lære at tænke på HELE landet.

Flemming Damgaard Larsen: Vil Finanstilsynet gå ind nu og lave en differentieret 6 måneders regel? Og kan man i yderområderne få lov at låne med et lavere rådighedsbeløb?

Mette Hjermand Dencker: I siger, det handler ikke om postnummer men om omsættelighed, undskyld men hvad er forskellen?

Finanstilsynet: 6 måneders reglen er ikke anderledes for landdistrikter end for byer. Mener ikke, at reglen har en landdistrikts slagside.  
rådighedsbeløb -.

Spørgsmål: Hvorfor ser vi ikke på den norske model?

Hans Chr. Schmidt: Vi ser stadigvæk på den, såvel som på mange andre modeller. Når høringen her er færdig fortsætter udvalget med at se på løsningsforslag.

Ejendomsmæglerforeningen: Til 52 % af ejendomme på mellem 4 og 500.000 er der ydet realkreditlån til i første halvår 2014, men det siger så også, at ca. halvdelen ikke har fået realkreditlån, men har måttet finde anden finansiering.

Leif Mikkelsen: Kan vi have en større smidighed i forhold til rådighedsbeløb og liggetid. Kan vi komme væk fra, at hvis man ikke kan låne 80% i realkreditlån, så kan man heller ikke låne resten andre steder.

Anni Matthiesen: Kan man afskaffe 6 måneders reglen uden videre? Hvor stort frirum er der i forhold til rådighedsbeløbet?

Anders Brandt, Sønderborg Kommune: Det her er et politisk problem, så nu må politikerne på banen. Der må også findes alternativ finansiering til energirenovering af huse på landet, det vil hjælpe på husenes værdi.

Sparekassen:

Vigtigt, at holde fast i vores unikke realkreditsystem i DK. Vi skal bare finde ud af, hvordan vi gør det endnu bedre og får det tilpasset de forhold, der er på ejendomsmarkedet nu. Vi **skal** sætte os sammen om bordet alle parter og finde en løsning.

Udenombanken ser pantebreve som løsning på finansierings problemer i landdistrikterne. F.eks. Kunne Danfoss sige. Vi vil gerne låne penge ud til Sønderborg området til 5 %.

Karsten Beltoft: Der er ikke faste regler for rådighedsbeløbet. Man ser meget på, hvad har familien levet for de sidste seks måneder.

Kim Andersen synes, at dagens eksempler har vist meget lang sagsbehandlingstid for mange. Giver det ikke anledning til at se på det? Er der ikke noget, der hedder god bankskik?

Henning Hyllested: Anser det her for at være en samfundsmæssig opgave. Afvandringen er en realitet. Er det ikke et spørgsmål om at tage tyren ved hornene, så handler det om, at staten skal blande sig. Man skal finde ud af niveauet for ønsket statslig indblanding. Der er jo ikke tale om, at staten skal ind i alle situationer. Kun hvor andre afviser. Kunne det være en model?

Karina Lorenzen: Bakker om Henning Hyllesteds indlæg. Men kan også høre, at der ikke er opbakning til det forslag, som SF nu stiller om en alternativ realkreditinstitut for specielt landdistrikter. Spørger realkredit og banker, om de vil være med til en skriftlig begrundelse for afslag, så der er sikker dokumentation? Vil man være med til en løsning, hvor der bliver indbetalt et mindre bidrags beløb til realkrediten for alle lån? Penge der så kan bruges til nedrivningspuljen.

Karsten Beltoft: Der bliver allerede givet skriftlige begrundelser for afslag.

Ane Arnth: Erkender at der begås fejl i forhold til sagsbehandlingstider, det er jo mennesker, der behandler sagerne, og mennesker begår selvfølgelig af og til fejl. Men hun vil tage det med tilbage og se på det.

Ejendomsmæglerforeningen: Staten kan gå ind og dele risikoen med realkreditter.

Steffen Damsgaard savner et svar: Hvordan kommer vi nu videre kære politikere? Håber politikerne vil glemme det, der skiller og koncentrerer sig om at skabe løsninger.

Hans Chr. Schmidt afslutter høringen med at love, at udvalget vil trække i arbejdstøjet og arbejde meget med det her problem, så der kan komme løsningsforslag.