

Til Finanstilsynet

Svar på høring om statsgaranti på boliglån i landdistrikterne

Finanstilsynet har den 20. december 2024 sendt et udkast til lovforslag om ændring af lov om finansiel virksomhed, lov om forvaltere af alternative investeringsforeninger, hvidvaskloven, fondsmæglerloven, lov om kapitalmarkeder, lov om forsikringsvirksomhed og forskellige andre love i høring.

En del af lovforslaget omhandler statsgarantien på boliglån i landdistrikterne. Formålet med forslaget er at forbedre mulighederne for finansiering af boligkøb i yderområderne og samtidig gøre ordningen permanent.

Landdistrikternes Fællesråd finder det positivt, at regeringen med det foreliggende lovforslag ønsker at forbedre ordningen ved at øge dækningsgraden fra intervallet 60-90 pct. til 40-90 pct. af ejendommens kontantværdi. Samtidig permanentgør lovforslaget ordningen, hvilket ligeledes er meget positivt.

Tidligere har ordningen ikke været attraktiv nok at anvende for pengeinstitutter og realkreditselskaber og har langt fra haft den ønskede effekt på finansieringsmulighederne i landdistrikterne. Med de forslåede forbedringer af ordningen er det vores opfattelse, at statsgarantien kan være med til at give borgere i landdistrikterne bedre mulighed for at optage boliglån. Det er godt for de interesserede boligkøbere i landdistrikterne, der har haft vanskeligere ved - eller ikke har kunnet få tilsagn om - at optage boliglån, udelukkende på grund af ejendommens placering eller omsættelighed.

Ordningen kan dog langt fra stå alene og Landdistrikternes Fællesråd efterspørger større risikovillighed fra statens side og fra pengeinstitutter og realkreditselskaber, hvis man reelt skal komme finansieringsudfordringerne til livs.

Derudover har Landdistrikternes Fællesråd følgende kommentarer til udkastet til lovforslaget:

1) Ønske om større risikovillighed

Landdistrikternes Fællesråd anser lovforslaget som et skidt i den rigtige retning ift. at løse finansieringsudfordringerne i landdistrikterne. Samtidig bemærker vi dog, at udfordringerne i landdistrikterne er omfattende og ikke kan forventes at blive løst af dette lovforslag alene.

Grundlæggende skyldes boligfinansieringsudfordringerne i vores optik en situation, hvor realkreditinstitutterne ikke ønsker at påtage sig den risiko, der kan være forbundet med boligmarkedet uden for de større byer.

Dette er ikke blot et problem for de enkelte lokalsamfund, der går glip af tilflyttere, men også et samfunds- og samfundsøkonomisk problem, da vi i højere og højere

Landdistrikternes Fællesråd
Pakhusvej 3, 1.
DK-8382 Hinnerup
Tlf.: 61 313 636
Email: mail@landdistrikterne.dk
www.landdistrikterne.dk

CVR: 20257180

Dato: 31/01/2025

Enhed: Sekretariatet

Sagsbehandler: PHA

grad får et A- og et B-hold på boligmarkedet. Derfor efterspørger Landdistrikternes Fællesråd en større risikovillighed fra statens side i forhold til den foreslåede ordning, hvor staten forventes maksimalt at tabe 12 millioner årligt.¹

Vi mener, at staten bør påtage sig et langt større ansvar for at fjerne det markedssvigt, som finansieringen i landdistrikterne er ramt af. Her kan man f.eks. se mod erhvervsområdet og Danmarks Eksport og Investeringsfond (EIFO), hvor der med den seneste politiske aftale er afsat 1 milliard kr. til finansiering af virksomheder i landdistrikterne, eller mod de massive investeringer i byfornyelse og byomdannelse, som staten lavede i hovedstaden i løbet af 90'erne.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer derfor regeringen til at udvide ordningens dækningsgrad til et niveau, hvor der er behov for at afsætte et markant større mio. beløb til at sikre ejendomsbelåningen i landdistrikterne. Alternativt at signalere at man er villig til at afsætte yderligere midler, hvis ordningen opnår et større omfang end det afsatte beløb giver mulighed for. Først i denne situation vil man reelt have signaleret, at staten ønsker at understøtte en sund udvikling på boligmarkedet på landet.

2) Omkostninger for forbrugere

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at lovforslaget ikke ændrer på den garantiprovision, som forbrugere jf. § 12, stk. 2, skal betale til staten. Forbrugere skal derfor fortsat betale en garantiprovision på 1 pct. p.a. af det statsgaranterede beløb, hvilket beregnes ud fra restgælden på den statsgaranterede del af ejendomskreditaftalen, jf. §9 i BEK nr. 962 af 22/06/2022.

Landdistrikternes Fællesråd mener, at en egenbetaling på 1 pct. årligt er for høj en pris for låntageren. Egenbetalingen er med til at gøre statsgarantiordningen dyrere end ejendomskreditaftaler uden statsgaranti, hvilket kan afskrække nogle borgere fra at gøre brug af ordningen

Som beskrevet ovenfor mener vi, at der er tale om et markedssvigt. Derfor er det ikke rimeligt, at de enkelte forbrugere skal pådrage sig omkostningerne i det omfang. Landdistrikternes Fællesråd opfordrer til, at man helt afskaffer forbrugerens garantiprovision, eller sætter den ned til maks. 0,5 pct. årligt.

3) Mulighed for tillægslån, herunder energirenoveringer og klimasikring

Ifølge § 5, stk. 2, er tillægslån, herunder lån til udbygning og ombygning, ikke omfattet af ordningen. Det er Landdistrikternes Fællesråds opfattelse, at ordningen også bør gælde for tillægslån, herunder lån til energirenoveringer og større ombygninger.

Opgørelser viser, at over 40 pct. af boligerne i landdistrikterne er i energimæssig dårlig stand. Samtidig betyder EU's bygningsdirektiv, at alle boliger skal renoveres til minimum energiklasse E i 2030 og minimum energiklasse D i 2033.

For mange boligejere i landdistrikterne er der store udfordringer forbundet med energirenoveringer, herunder f.eks. isolering, udskiftning af vinduer og døre, udskiftning af tag, samt udskiftning af fossil varmekilde til el-baseret varmekilde.

¹ [Faktaark: Lån på Landet – statsgaranti for boliglån i landdistrikterne](#)

Det er en klar barriere for energirenoveringen af den store, ældre boligmasse i landdistrikterne, at friværdien i bygningerne ofte er så lav, at det er svært at optage lån til energiforbedringerne. Derfor er der brug for en hjælpende hånd til at sætte skub på energirenoveringerne i landdistrikterne – og her kunne statsgarantien på boliglån være en oplagt hjælp.

Senest er også klimasikring blevet en stigende udfordring for boligejerne. Det kan være nødvendig klimasikring, der sikrer boligen mod højere grundvand eller andre tiltag, der sikrer boligen mod vand ved store regnmængder og skybrud. Ligeledes ser vi tiltagende problemer med forhøjede vandstande og stormflodssituationer, hvilket også kan kræve omkostningsfulde tiltag at sikre sig mod.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer dermed til, at statsgarantien på boliglån udvides til også at omfatte tillægslån til energirenovering og klimasikring, herunder lån til udbygning og ombygning. Dvs. slette § 5, stk. 2 i den gældende lov. Særlig ved energirenovering og klimasikring bør statsgarantien kunne gå helt til 100% af boligens vurderede værdi efter energirenovering for at fremme energirenoveringen af boligmassen i landdistrikterne.

4) Udvidelse af ordningen til nybyggeri

Mange lokalsamfund i landdistrikterne står overfor omfattende generationsskifte, hvor evnen til at tiltrække særligt børnefamilier er afgørende. Tendensen har foranlediget en stigende efterspørgsel efter moderne og bæredygtige boliger, herunder nybyggeri som for mange børnefamilier er et krav til en kommende bolig. Det vil medvirke til et mere varieret boligudbud i landdistrikterne. Mange borgere oplever dog, at det kan være vanskeligt at opnå en finansiering af nybyggeri i landdistrikterne, fordi de f.eks. bliver mødt med et krav om egenfinansiering på 30-50 pct. af boligens byggepris.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer derfor til at udvide statsgarantiordningen, så det også omfatter nybyggeri. Dette kan bl.a. ske inden for rammerne af den foreslåede model, men hvor der sættes et loft over kvadratmeterprisen ved nybyggeri. Der bør også være et indbygget loft på den samlede statsgaranti til nybyggeri, så ordningen kun dækker boligbyggeri af almindelig standard og omfang. Statsgarantien skal her kunne gå op til 90% af byggeprisen inklusiv købet af grund.

5) Mere information om statsgarantiordningen

Der er behov for at øge kendskabet til statsgarantiordningen i befolkningen generelt og særlig hos boligejerne hvis tillægsbelåning bliver en mulighed. Det generelle kendskab i befolkningen kan f.eks. øges gennem en informationskampagne målrettet til de kommuner, hvor der er boliger som ligger indenfor kriterierne for statsgarantien.

Målrettet kendskab til statsgarantiordningen kan også sikres ved, at alle boligannoncer hos ejendomsmæglere og på boligportaler informerer om, at boligen er omfattet af ordningen om statsgaranti.

Det er desuden vigtigt, at Erhvervsministeriet/Erhvervsstyrelsen bidrager til at udbrede kendskabet til ordningen. F.eks. ved at holde oplæg på kurser, regionale møder og årsmøder hos Ejendomsmæglerforeningen, FinansDanmark, Foreningen for Lokale Pengeinstitutter (LOPI) samt andre aktører. Det er skrevet med forventning om at både Ejendomsmæglerforening, FinansDanmark og LOPI naturligvis vil efterspørge mere information til deres medlemmer og deres medlemmers ansatte.

Landdistrikternes Fællesråd tilbyder også at udbrede informationen om ordningen, og at det kan indgå i den mål- og resultatplan, som organisationen har med regeringen via By-, Land- og Kirkeministeriet og Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Hvis kendskabet ikke øges til ordningen via ovenstående tiltag, så bør det overvejes, om pengeinstitutter og realkreditselskaber kan få til ansvar at informere om statsgarantiordningen overfor potentielle boligkøbere ud fra lov om forbrugerbeskyttelse.

Endelig vil Landdistrikternes Fællesråd blot nævne, at ud over boliger, så er der udfordringer med finansiering og belåning af bygninger hos selvejende institutioner og lignende organiseringer i landdistrikterne, f.eks. friskoler, efterskoler og højskoler samt forsamlingshuse og lokaldrevne tilflytterboliger. Der er ligeledes udfordringer i mange landdistrikter vedrørende belåning af erhvervsbygninger, hvilket bør afhjælpes med målrettede tiltag i forhold til de respektive grupper.

Landdistrikternes Fællesråd står til rådighed for yderligere dialog og sparring.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Steffen Damsgaard', written in a cursive style.

Steffen Damsgaard
Formand