



Svar på høring om statsgaranti på boliglån i landdistrikterne

Finansiell Stabilitet har den 13. december 2021 sendt et udkast til lovforslag om etablering af statsgaranti på en del af ejendomskreditaftalerne i landdistrikterne i høring.

Formålet har til formål at skabe bedre muligheder for at finansiere boliger i landdistrikter gennem en statsgaranti på den yderste del af boliglån på visse ejerboliger.

Landdistrikternes Fællesråd finder det særdeles positivt, at regeringen med det foreliggende lovforslag ønsker at give borgere i landdistrikterne bedre mulighed for at optage boliglån. Det er godt for de borgere i landdistrikterne, der har haft vanskeligere ved at optage boliglån udelukkende på grund af ejendommens placering eller omsættelighed.

Derudover har Landdistrikternes Fællesråd følgende kommentarer til udkastet til lovforslaget:

1) Administrationsmodellen

Landdistrikternes Fællesråd mener, at en model for statsgaranti bør være så simpel som muligt for at sikre, at den vil komme i anvendelse hos kreditgiverne og dermed gøre gavn for de borgere, der i dag har vanskeligere ved at optage boliglån i landdistrikterne. En mere simpel model kan indebære, at kravene til f.eks. compliance- og dokumentation sænkes, ligesom det også er vigtigt, at ordningen i praksis ikke bliver så dyr og kompleks for kreditgiverne at administrere, at den ikke vil finde anvendelse.

2) Omkostninger for låntager

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at lovforslaget i § 13, stk. 2, lægger op til, at låntageren betaler 1 pct. årligt af det statsgaranterede beløb. Landdistrikternes Fællesråd mener, at man i opfølgning og evaluering af ordningens anvendelse og effektivitet bør forholde sig til, om egenbetaling på 1 pct. årligt er for høj en pris for låntageren. Det indebærer bl.a. en vurdering af, om det i flere tilfælde har medført, at visse borgere har afholdt sig fra at benytte sig af ordningen.

3) Udvidelse af ordningen til nybyggeri og energirenoveringer

Landdistrikternes Fællesråd noterer sig, at § 5 opridses kriterierne for, hvornår en boligejendom beliggende i Danmark er omfattet af statsgarantiordningen. Ordningen omfatter dels ejendomme med en handelspris under 8.000 kr. pr. kvadratmeter og dels ejendomme i visse dele af Danmark med en handelspris mellem 8.000 og 10.000 kr. pr. kvadratmeter. Fællesrådet gør opmærksom på, at der bl.a. under covid-19-krisen har været en tendens til, at særligt børnefamilier flytter fra de store byer og ud i landdistrikterne¹. Det er positivt for landdistrikterne, som ellers har været præget af stor fraflytning. Tendens har også foranlediget en stigende efterspørgsel efter moderne og bæredygtige boliger, herunder nybyggeri som for mange børnefamilier er et krav til en kommende bolig. Mange borgere oplever dog, at det kan være vanskeligt at optage lån til nybyggeri i landdistrikterne, fordi de f.eks. bliver mødt med et krav om egenfinansiering på 30-40 pct. af boligens byggepris.

Landdistrikternes Fællesråd opfordrer derfor til, at der igangsættes et arbejde med henblik på at udvide statsgarantiordningen, så det også omfatter nybyggeri. Dette kan bl.a. ske inden for rammerne af den foreslåede model, men hvor kvadratmeterprisen ved nybyggeri sættes op til maks. 17.000 kr. pr. kvm. Der bør være et indbygget loft på den samlede statsgaranti til nybyggeri, så ordningen dækker boligbyggeri af almindelig standard.

Ifølge § 6, 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 stand². Alligevel er der for mange borgere i landdistrikterne store udfordringer forbundet med energirenoveringer på landet, herunder f.eks. isolering, udskiftning af vinduer og døre samt udskiftning af oliefyr. Problemet opstår bl.a. i de tilfælde, hvor gennemgribende renoveringer ikke vurderes som værende rentable for boligejere på grund af ejendommens værdi. Samtidig har stagnerende og faldende boligpriser i landdistrikterne betydet, at boligejere i landdistrikterne ikke har kunne sikre en friværdi, som det ellers er tilfældet for boligejere i storbyerne, der har kunnet danne grundlag for en tillægsbelåning og dermed en almindelig egenfinansiering af energirenoveringer. Boligejere i boliger med energimæssig dårlig stand og lav værdi har derfor haft vanskeligere ved at låne penge. Det er både problematisk for attraktiviteten i bygningsmassen i landdistrikterne, for de borgere der er afskåret for en fremtidssikret bolig og for den grønne omstilling af den danske bygningsmasse.

4) Løbende opfølgning og evaluering af ordningen

Ifølge § 24, stk. 1, er garantiordningen tidsbegrænset og udløber efter tre år, hvorefter det er hensigten, at ordningen skal evalueres i samarbejde med myndigheder og interesseorganisationer i den finansielle sektor.

¹ <https://im.dk/Media/637716986185615426/Regional-%20og%20landdistriktpolitisk%20redeg%c3%b8relse%202021.pdf>

² <https://finansdanmark.dk/media/47260/finans-danmark-og-ldf-finansiering-af-groenne-investeringer.pdf>

Landdistrikternes Fællesråd bemærker, at det vil være hensigtsmæssigt, at der sideløbende med ordningen blev oprettet et følgeforskningsprojekt. Det vil kunne hjælpe til at vurdere dels effekten af ordningen samt pege på eventuelle ændringer, der vil kunne forbedre ordningen til fordel for borgere i landdistrikterne.

Det er desuden Landdistrikternes Fællesråds opfattelse, at evalueringen bør foregå, imens ordningen effektueres. Det vil sige indenfor de tre år, statsgarantiordningen gælder, så følgeprojektet kan danne grundlag for et beslutningsoplæg om evt. at forlænge ordningen inden, at den har nået sin ophørsdato. Alternativt bør man overveje at forlænge ordningen, hvis ikke det er muligt at evaluere ordningen inden for de fastsatte tre år.

I tillæg hertil opfordrer Landdistrikternes Fællesråd til, at man overvejer, om kreditgivere bør påbydes registrering af antallet af henvendelser fra borgere, der er interesseret i at benytte sig af garantiordningen. Det vil medvirke til at skabe et større overblik over omfanget af finansieringsudfordringerne i landdistrikterne samt brugen af ordningen.

Landdistrikternes Fællesråd stiller sig til rådighed og indgår gerne i dialog omkring ordningens udformning og evalueringen af ordningen.

Med venlig hilsen

Landdistrikternes Fællesråd



Steffen Damsgaard
Formand