



INSPIRATIONSPUNKTER

22. marts 2012

Talepapir til brug for samråd i ULØ 22. marts 2012 - samrådsspørgsmål S stillet 29. februar 2012 efter ønske fra Flemming Damgaard Larsen (V) om realkreditinstitutternes udlånsvirksomhed i landdistrikter og på småøer.

[Det talte ord gælder]

Indledning

Jeg er blevet bedt om at svare på følgende spørgsmål:

Spørgsmål S:

I forbindelse med BRFkredits afvisning af at finansiere køb af ejendomme på Årø i Lillebælt og realkreditinstitutternes generelle tilbageholdenhed med at belåne ejendomme i landdistrikterne og på småøerne, bedes ministeren redegøre for sin holdning til dette problem samt for, hvilke initiativer ministeren vil tage over for realkredit- og pengeinstitutterne for at sikre, at der ikke opstår sorte pletter på Danmarkskortet, hvor man, på trods af en sund privatøkonomi, ikke kan opnå finansiering til køb af ejendomme.

Svar:

Der skal ikke være tvivl om, at jeg har forståelse for de rejste bekymringer omkring, at det kan være svært at få finansieret fast ejendom i yderområderne i Danmark.

Det er en problemstilling uden nemme løsninger.

Såvel realkreditinstitutter som pengeinstitutter lever af at yde lån. Hvis institutterne i de enkelte tilfælde ikke ønsker at yde lån, vil det derfor som udgangspunkt skyldes, at de vurderer, at risikoen ved det pågældende udlån er for stor.

Når der kan være problemer med at få belånt fast ejendom i yderområderne, handler det typisk ikke om kreditinstitutternes udlånspolitikker.

Det helt centrale forhold er, at der gennem årtier er sket en gradvis ændring i bosætningsmønsteret, hvor folk er flyttet fra land til større byområder.

Det skyldes ikke mindst, at arbejdspladserne i landdistrikterne er forsvundet og er blevet erstattet af nye – og i de fleste tilfælde mere produktive – job i byområderne, men ønske om nærhed til byområdernes forskellige offentlige og private tilbud spiller utvivlsomt også ind.

Resultatet er en mindre og ind i mellem helt manglende efterspørgsel efter fast ejendom i yderområder. Det er en situation, som kreditinstitutterne er nødt til at tage bestik af, når de vurderer en ansøgning om et boliglån i et yderområde.

Jeg har for nyligt drøftet problemstillingen om afvisning af lån til yderområder med Realkreditrådet og Realkreditforeningen, bl.a. på baggrund af den offentlige debat der har været. De for-

sikrede mig om, at der tages stilling til hver enkelt lånesag, og at dette gælder såvel låntagerforhold, som en nødvendig tilstedeværelse af et egentligt ejendomsmarked. Institutterne har oplyst, at de således ikke på forhånd har udpeget geografiske områder eller lånegrænser, som afgør, at der gives afslag på lån. Flere institutter har gjort opmærksom på, at de anvender såkaldte opmærksomhedsgrænser i forhold til at yde lån, hvor risikoen for tab vurderes at være ekstra stor. Det betyder ikke, at institutterne har forbud mod at yde lån, men at institutterne foretager en skærpet vurdering af det enkelte låneforhold.

I øvrigt kan jeg i dag oplyse, at BRF-kredit har oplyst over for mig, at de vil ændre praksis, så de fremover vil følge den samme linje som de øvrige realkreditinstitutter.

Realkreditforeningerne nævnte desuden, at de har deres største tabsprocenter på udlån til boliger i yderområderne – ganske simpelt fordi de i yderområder kan være vanskeligt at finde en køber til en ejendom, der fraflyttes.

Realkreditforeningerne har endvidere oplyst, at hver enkelt lånesag behandles efter følgende:

- *”de gældende offentlige regler for værdiansættelse, samt*
- *realkreditinstitutternes individuelle kreditpolitik og forretningsmæssige skøn baseret på erfaring for risiko for tab og lokal tilstedeværelse.*

Institutterne tager på denne baggrund stilling til, om der er grundlag for at gå videre med låneansøgningen, herunder med en vurdering af ejendommen, eller for at give et afslag.”

- 0 -

For at få sagen belyst grundigt har jeg bedt om, at Realkreditinstitutterne vil fremsende data for deres udlån øer. Jeg har modtaget data for ejerboliger på 14 tilfældigt udvalgte danske øer de seneste tre år. Og jeg har medbragt resultaterne til jer i dag [omdel vedlagte tabeller].

Øerne er udvalgt af institutterne, så de har en vis geografisk og størrelsesmæssig spredning. Der indgår både relativt store øer som Samsø og Fanø og mindre øer som Årø og Femø. Udlåne-
ne er opgjort både med og uden sommerhuse.

Overordnet synes jeg tallene understøtter, at der *ikke* findes såkaldte ”sorte pletter”, hvor det ikke er muligt at opnå et realkreditlån.

Tag eksempelvis Årø, som har fået så stor opmærksomhed i den seneste tids debat. På denne lille ø med 163 indbyggere gav realkreditinstitutterne sidste år i alt 24 nye lån for 16 mio. kr. Ses der bort fra sommerhuse, blev der givet 18 nye lån for et beløb på i alt 12 mio. kr. Ultimo 2011 var udlånsmassen på Årø i alt 38 mio. kr. fordelt på 57 lån.

Et tilsvarende billede gør sig gældende på de øvrige 13 øer. Der er selvfølgelig forskelle i låneomfanget, men selv på helt små øer så som Bjørnø og Bågø, som begge har under 40 indbyggere, har der været nyudlån i de seneste tre år. Tre år, som ellers har været præget af finanskrisen og en svag økonomi.

Samlet set udgjorde realkreditlånene på de 14 øer ultimo 2011 knap 6,5 mia. kr.

Opgørelsen viser også, at nyudlånene ikke kun kan henføres til et enkelt eller to institutter. På langt de fleste af de 14 øer har mindst tre af de fire realkreditinstitutter været aktive i de sidste tre år.

På den baggrund mener jeg, at vi skal passe på ikke at gøre problemet for stort i forhold til den faktiske situation for de danske yderområder, herunder de danske øer. Undersøgelsen viser, at der er betydeligt udlån og nyudlån til de danske yderområder trods de mere grundlæggende udfordringer i form af faldende befolkningstal og færre arbejdspladser.

Vi har ikke i Danmark tradition for at tvinge private virksomheder til at kontrahere, det vil i dette tilfælde sige at indgå en låneaftale. Min holdning er også, at jeg ikke synes, at det er nogen løsning at forsøge at tvinge institutterne til at yde lån, hvis de mener, at risikoen er for stor. Det vil føre til øgede tab og reducere investorernes tillid til realkreditsystemet og derved gøre realkreditlån dyrere for *alle* låntagere.

Det danske realkreditsystem er et meget velfungerende system. Det er baseret på en tæt sammenhæng mellem pantets værdi og de bagvedliggende obligationer. Hvis man bryder denne sammenhæng, selv i mindre omfang, vil det svække tilliden til systemet.

Jeg vil imidlertid gerne indgå i overvejelser om, hvad vi kan gøre for at skabe større interesse for boliger i danske yderområder.

Hvis vi kan lykkes med det, vil realkreditte og pengeinstitutterne *fortsat* vil have en forretningsmæssig interesse i disse områder.

Tak for ordet.