



ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

19. november 2013

Besvarelse af spørgsmål 8 alm. del stillet af Udvalget for Landdistrikter og Øer den 23. oktober 2013 efter ønske fra Flemming Damgaard Larsen (V).

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 22/10-13 fra Fritz Hoelgaard Michelsen, Orø, jf. ULØ alm. del - bilag 14, herunder oplyse konkret, hvad ministeren vil foretage sig overfor realkreditinstitutionerne i anledning af brevets indhold.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
EAN nr. 5798000026001
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Det fremgår af spørgsmålet, at potentielle købere til den pågældende borgeres ejendom har fået besked om, at de ikke kan opnå den ønskede finansiering, idet køberne alene kan opnå belåning på 60 pct. af ejendommens værdi hos de ansøgte realkreditinstitutioner.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer fastsætter de maksimale grænser for realkreditinstitutionernes mulighed for at yde belåning inden for forskellige ejendoms kategorier. Institutionerne har mulighed for at yde lån op til maksimalt 80 pct. af ejendommens værdi for ejerboliger.

Jeg kan ikke gå nærmere ind i den konkrete sag, der omhandler forholdet mellem private aktører, men jeg kan dog generelt oplyse, at realkreditbelåning er et begrænset virksomhedsområde, som alene giver mulighed for at yde lån med sikkerhed i fast ejendom. Långivningen skal ske inden for de rammer, der følger af lovgivningen, herunder særligt lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Institutionerne skal selvstændigt vurdere, om de har mulighed for at yde et ansøgt lån, men er ikke forpligtede hertil, ligesom de ikke er forpligtede til at tilbyde belåning op til den maksimale lånegrænse.

Realkreditinstitutioner fastsætter selv - inden for rammerne af lovgivningen - en kreditpolitik for deres udlånsvirksomhed. En sådan politik vil typisk blive udformet i lyset af blandt andet historiske tab på forskellige ejendomssegmenter, geografisk beliggenhed og generelle liggetider m.v. Vurderingen af fremadrettede tabsrisiko, som udover ovennævnte punkter blandt andet også kan rumme forventninger til et ændret bosætningsmønster, vil typisk også indgå i fastsættelsen af kreditpolitikken.

Det følger direkte af reglerne for institutionernes værdiansættelse, at der skal tages hensyn til en aktuel risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer. I vurderingen af den faste ejendoms værdi vil således

ofte indgå en vurdering af, hvor let det vil være at afhænde den faste ejendom, hvis det måtte blive nødvendigt i forbindelse med låntagers eventuelle misligholdelse af lånet. Denne samlede vurdering vil have indflydelse på, i hvilket omfang et realkreditinstitut vil være indstillet på at belåne den faste ejendom.

Det er således op til realkreditinstitutterne som led i den frie konkurrence og inden for lovgivningen at fastsætte de vilkår, som de eventuelt vil yde et lån på, samt størrelsen af lånet.

Jeg kan oplyse, at regeringen er opmærksom på den rejste problemstilling. Regeringen har i denne forbindelse haft drøftelser med realkreditbranchen, som har tilkendegivet, at ingen geografiske områder af Danmark på forhånd er udelukket fra belåning op til den maksimale lånegrænse, og at der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.