



VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE
- ligeså vil vi gøre en forskel

Erhvervs- og vækstminister
Henrik Sass Larsen

Sendt til Min@evm.dk

Dato: 13. november 2014

Borgmesteren
Himmerlandsgade 27
9600 Aars

Sagsnr.:
820-2014-47632
Dokumentnr.:
820-2014-239884

Sagsbehandler:
Birgitte Bager Christensen
Telefon: 9966 7017

Mobil:
Mail: bbc@vesthimmerland.dk

Kære Henrik Sass Larsen

Vanskelige finansieringsforhold i landdistrikterne

I Vesthimmerlands Kommune går ejendomsomsætningen trægt, specielt i landdistrikterne. Det samme gør sig gældende i mange andre landdistrikter, der ikke ligger i nærheden af store byer.

Efter de oplysninger, der tilgår os, er en væsentlig faktor, at der ved ejendoms køb er ringe lånemuligheder i landdistrikterne i banker og realkreditinstitutioner, så det er vanskeligt at blive husejer her. Eksempelvis hører man,

- at disse långivere opererer med risikozoner,
- at ejendoms købere ikke kan få finansieret huskøb på 500.000 kr. og derunder, og
- at ejendoms købere skal præstere et rådighedsbeløb på 13.000 kr. månedligt.

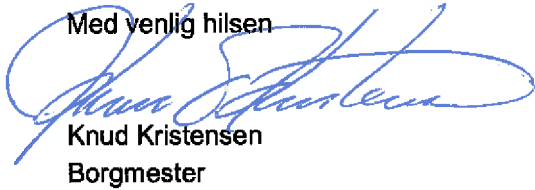
Jeg er bekendt med, at sagen i slutningen af august har været bragt op i samråd i Landdistriktsudvalget, hvor Venstre under overskriften "Diskrimination af Postnumre" ville vide, hvad regeringen ville gøre for at forbedre lånemulighederne.

Du oplyste i den forbindelse, at meldingen fra penge- og realkreditinstituttsektoren var, at der ikke diskrimineres efter postnummer, men at du gerne ville "tage problematikken op med branchen, så snart jeg modtager information om det modsatte". Herved oplyste du, at ministeriet kun havde modtaget 4 borgerhenvendelser herom.

Da det er kommunen og mig magtpåliggende, at fokus bevares på emnet, har vi haft kontakt til nogle af de lokale ejendomsmæglere, som har indsendt 8 eksempler på penge-/ realkreditinstitutternes afvisende holdning. Besvarelsene er vedlagt med anonymisering af navnene på de pågældende kunder, da der ikke foreligger skriftlig tilladelse til videregivelse af navnene, men hvis det er nødvendigt at få oplyst navnene på de enkelte kunder, skal jeg sørge for, at vi får borgernes tilladelse hertil.

Hvis du i øvrigt har brug for oplysninger for at kunne gå videre med sagen og finde en løsning, er du altid velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knud Kristensen', written in a cursive style.

Knud Kristensen
Borgmester

Birgitte Bager Christensen

Fra: Per Olsen <pole.967@edc.dk>
Sendt: 16. september 2014 14:30
Til: Birgitte Bager Christensen
Emne: SV: Indsats for bedre lånevilkår i landdistrikterne

Generelt.:

Samtlige realkredit institutter har en klar holdning til, at de ikke ønsker at belåne ejendomme, som handles for under kr. 500.000, det betyder der skal skaffe alternative lånemuligheder, med forhøjet rente til følge. Det betyder en væsentlig højere husleje til følge, og dermed presses priserne i disse området uforholdsmæssigt meget.

Når bankerne samtidig er blevet meget tilbageholdende, med at låne ud i områder, som ligger på landet og i de små landsbyer, så er markedet her efterhånden næsten stillestående.

Har en ejendom været til salg i mere end 6 mdr. – Så afvises ejendommen som belåningsgrundlag, eller belåningsprocent nedsættes, med den begrundelse at ejendommen er svært omsættelig.

"Herved bider man sig selv i halen", for der er lang omsætningshastighed, i de små landsbyer og landdistrikter.

Rådgiverne i de lokale pengeinstitutter, rådgiver efterhånden flere og flere kunder til, at de ikke skal købe i Landsbyerne, men i stedet betaler en højere pris, og så køber hus i Nibe, Løgstør, Års og Farsø, hvilket betyder endnu større udfordringer, med at få løst opgaven, for de sælgere som bor i landsbyerne og på landet.

Som jeg ser det, så kræver det et politisk indgreb, hvor der stilles krav til realkredit virksomhederne, om at de har pligt til at udlåne, også i det tyndt befolkede områder, naturligvis under forudsætning af at kunderne kan kreditgodkendes. Men kravene til kreditgodkendelse bør være de samme, om man ønsker at bo på landet eller i storbyen.

Jeg køber ikke det forhold, at man ikke ønsker små lån (Dvs. lån under kr. 400.000), da de er for dyre at administrere. Det vil kunne løses ved at der opkræves en lidt større administrationsbidrag, for lån som er på under kr. 400.000. Der er nemlig væsentlig forskel på, om en køber kan låne til 2,5% fast rente + 1 % i bidrag, mod pantebrevs eller banklån til 6,5% - 9,5%.

Følgende har haft problemer med at låne i de "sorte" huller.

SSM, Ranum, fik afslag på køb af Gadekæret 1, Borregaard, 9670 Løgstør. Hun har selv kr. 45.000. Der skulle nandens til kr. 200.000, der var en lån i Nykredit, men Nykredit ønsker ikke at afgive gældsovertagelse på et lån, som er på under kr. 400.000, selv om kunden fint kunde godkendes som køber. Banken ville ikke finansiere købet, da ejendommen var for billig, de vil gerne godkende hende til køb af en bolig, hvis hun kunne finde en bolig i Løgstør by eller Ranum By. Sælger har nu opgivet at få solgt sin ejendom.

MM fik afslag på at købe noget i Salling (Aarsvej 79). I Nordea. Han er nu godkendt i andet pengeinstitut.

MM fik afslag i Jutlander Bank, på at købe Vilstedvej 211 til kr. 250.000,- selvom han havde sparet mere end kr. 100.000,- op.

MM fik afslag på at købe Vilstedvej 211 til sine ansatte fordi prisen var for lav og der ikke var lån i ejendommen i forvejen. Han købte anden ejendom.

Følgende fik afslag i Jutlander bank medio 2014

JM blev afvist allerede inden han fik et møde i banken, før han havde sparet yderligere kr. 100.000,- op. Han havde i forvejen kr. 52.000 sparet op. Han er nu godkendt i andet pengeinstitut, og har købt bolig.

MM blev afvist allerede ved skranken. Han skulle spare kr. 50.000,- op før de ville regne på et hus til ham. Han er nu godkendt i andet pengeinstitut og har købt bolig.

MM blev afvist at købe andelsbolig, fordi der var renteswap i foreningen (uden at banken ville undersøge nærmere) hun er skræmt for at købe bolig nu.

Vi har herudover rigtig mange, som aldrig er kommet længere end til at se på en bolig, men som allerede i rådgivningsfasen er stoppet, med at se på bolig, fordi de har fået oplyst, at der ikke kan opnås lån til køb landdistrikterne.

Med venlig hilsen

Per Olsen
Ejendomsmægler & valuar



Bredgade 3B
DK-9670 Løgstør

Telefon: 98673344
Direkte: 98673344
Mobil: 24696462

Direkte: 98673344

Fra: Birgitte Bager Christensen [<mailto:bbc@vesthimmerland.dk>]

Sendt: 11. september 2014 12:44

Til: 'mail@mægleren.dk'; '9601@nybolig.dk'; 'info@aarsmaegleren.dk'; 'vesthimmerland@danbolig.dk'; EDC Danebo Aars; EDC Danebo Farsø; '9670@nybolig.dk'; EDC Løgstør; '9620@estate.dk'; '9640@mailreal.dk'

Cc: Ole Helk; Henrik Kruise

Emne: Indsats for bedre lånevilkår i landdistrikterne

Hej alle mæglere i Vesthimmerlands Kommune.

Vi håber, at I hurtigst muligt vil følge op på vedlagte opfordring til alles bedste.

Hvis I har spørgsmål, er I meget velkommen til at kontakte mig. Skulle vi mod formodning have overset et mæglerfirma, bedes I straks give os besked.

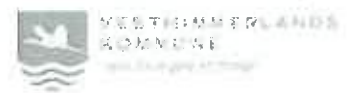
Med venlig hilsen

Birgitte Bager Christensen
Juridisk konsulent
Juridisk kontor

Økonomisk Forvaltning
Direkte telefon 9966 7017
Mobiltelefon
E-mail bbc@vesthimmerland.dk

Vesthimmerlands Kommune
Himmerlandsgade 27
9600 Aars
Telefon 9966 7017

www.vesthimmerland.dk



Ingen er bedre til at fortælle om Vesthimmerlands fortræffeligheder end dem, der bor her. Mød fem familier fra vores kommune, og hør dem fortælle om, hvorfor de har valgt netop Vesthimmerland som deres hjemmehavn - www.voreshjemmehavn.dk.

Birgitte Bager Christensen

Fra: Dorte Nielsen <dorte@maegleren.dk>
Sendt: 13. november 2014 10:04
Til: Birgitte Bager Christensen
Emne: Henvendelse til erhvervs- og vækstminister Henrik Sass Larsen

EDH Import: 0

Hej Birgitte

Hermed følger vores eksempel:

Det drejer sig om salg af en liebhaverejendom; et lille gods med stuehus på 415 m² og 4-længede udhuse på 1.122 m² med springvand på gårdspladsen, tårn mv. og med 5,3 ha jord /have, en flot og velholdt ejendom. Ejendommen var udbudt til 2.995.000 kr.. Vi fandt nogle norske købere, som blev godkendt til køb af Justitsministeriet. Prisen blev handlet til 2.500.000 kr.. Køberne fik kontakt til Den Danske Bank, hvor de er beskrevet som ganske attraktive kunder. I forbindelse med vurderingen af ejendommen blev værdien sat til 1.575.000 kr., dvs. at der kun kunne opnås lån for 1.260.000 kr.. Vurderingen er begrundet i ejendommens omsættelighed indenfor tidsfristen på 6 måneder i henhold til lovgivningen.

Handlen kunne herefter ikke gennemføres.

Med venlig hilsen
Dorte Hovalt Nielsen
Ejendomsmægler

Mæglerfirma Asger Larsen
Østerbrogade 7
9670 Løgstør

Tlf. 98 67 81 62

www.maegleren.dk



