

Erhvervs- og Vækstministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Sendt til joa@evm.dk og chd@evm.dk

Rapport om finansiering af boliger og erhvervs- ejendomme i landdistrikter

Erhvervs- og Vækstministeriet har ved mail af 17. december 2015 sendt rapporten fra Udvalg om finansiering af boliger og erhvervs ejendomme i landdistrikter i høring. Realkreditforeningen har deltaget i udarbejdelsen af rapporten og hilser muligheden for at kommentere på det endelige resultat velkommen.

Realkreditforeningen er enig i de overordnede konklusioner i rapporten, der fastslår, at landdistrikternes udfordring er af strukturel karakter snarere end af finansiel karakter. En opgørelse fra Nationalbanken fra den 25. september 2015 viser da også et positivt netto-nyudlån i stort set samtlige kommuner.

Rapporten slår endvidere fast, at realkreditinstitutterne låner ud i hele landet – også i landdistrikterne. Dette understøttes af de seneste tal fra Boligmarkedsstatistikken, der viser, at hele 76 kommuner det seneste år har oplevet såvel prisstigninger som stigninger i antallet af handler.

Det fremgår af bilaget indeholdende en oversigt over antal handler i årene 2011-2015 fordelt på de forskellige kommunetyper, at alle kommunetyper de seneste år har oplevet en pæn fremgang i antal handler:

- Bykommuner: +59 pct. ift. 2011
- Landkommuner: +26 pct. ift. 2011
- Mellekommuner: +47 pct. ift. 2011
- Yderkommuner: +19 pct. ift. 2011

Disse nyere tal underbygger rapportens konklusion om, at landdistrikternes væsentligste udfordringer ikke er af finansiel karakter men af strukturel karakter. Når vi taler landdistrikter, er vi nødt til også at tale urbanisering. Rapporten omtaler endda en ”dobbelt urbanisering” – det vil sige en generel vandring mod de større byer samt en lokal vandring mod de lokale bycentre.

Danskerne har i årtier søgt mod byerne, og den udvikling synes at fortsætte. Arbejdspladserne er flyttet til de større byer, og borgerne er fulgt med. Urbaniseringen i Danmark er – tillige - blevet understøttet af politiske beslutninger, der har resulteret i centralisering af uddannelses- og arbejds-

22. januar 2016

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3336 1311

mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

Journalnr. 115/77
Dok. nr. 548341-v1

pladser, og det har haft store konsekvenser for landdistrikterne. Urbaniseringen har ikke kun ramt ejerboligmarkedet; også lejeboligmarkedet er ramt, og fx er der mange tomme almene boliger i landdistrikterne, ligesom man i flere tilfælde har revet almene boliger ned.

Der er brug for politiske initiativer, og Realkreditforeningen hilser på den baggrund Regeringens vækstplan fremlagt den 23. november 2015 - ”Vækst og udvikling i hele Danmark” – velkommen.

Realkreditinstitutterne har belånt stort set alle ejendomme i Danmark og har p.t. et samlet udlån på over 450 mia. kr. til ejerboliger i land- og yderkommuner. Institutterne har derfor stor interesse i, at det går godt i disse områder. Realkrediten er et spejl af udviklingen – både når det går tilbage i landdistrikterne, og når der er fremgang.

Rapporten om finansiering af boliger og erhvervsjendomme i landdistrikter indeholder tre anbefalinger, der er særligt rettet mod den finansielle sektor:

- 6 måneders-reglen skal præciseres eller omformuleres
- Øget anvendelse af reduceret belåning og kortere løbetid for at imødekomme (flere) låneansøgninger i landdistrikterne
- Justering af Finanstilsynets vejledning om rådighedsbeløb

6 måneders-reglen

Det er Realkreditforeningens vurdering, at 6 måneders-reglen bør videreføres uændret. Det fremgår af rapporten, at der har været tvivl om fortolkningen af denne regel. Realkreditinstitutterne har ikke været tvivl om fortolkningen, men vi kan forstå på den offentlige debat, der har været herom, at der er behov for, at der skabes generel klarhed om reglen og dens anvendelse – eventuelt qua en tydeliggørelse/præcisering.

En egentlig lempelse af reglen vil imidlertid efter Realkreditforeningens vurdering risikere at skabe en forventning om en generelt ændret værdiansættelse i landdistrikterne, og en sådan forventning er der efter foreningens opfattelse ikke grundlag for.

Realkreditforeningen har noteret sig, at Regeringen i sin vækstplan fremlagt den 23. november 2015 har anført, at man ønsker at ”.. støtte Finanstilsynets intention om at afskaffe 6-månedersreglen i forbindelse med realkreditinstitutternes værdiansættelse af ejendomme. Den relevante bekendtgørelse ændres i 1. halvår af 2016”.

Det er Realkreditforeningens opfattelse, at realkreditinstitutterne uanset en ophævelse af reglen eller ej vil og bør fastholde de grundige og fornuftige ejendomsvurderinger, de allerede foretager i dag. Både i by og på land.

6 måneders-reglen har betydning, når der ikke foreligger en markedsværdi, og realkreditinstitutter derfor skal skønne en markedsværdi, dvs. typisk ved

tillægslån, hvor der ikke er en handelspris (eller markedsværdi). Er der derimod tale om lån i forbindelse med en handel, er der netop en handelspris/markedsværdi, hvor to uafhængige parter er blevet enige om en pris, uanset at det fx har taget 24 måneder at sælge boligen. 6 måneders-reglen spiller derfor reelt ikke nogen rolle i forbindelse med finansiering af ejendoms-køb, da man i langt de fleste tilfælde tager udgangspunkt i handelsprisen.

Øget anvendelse af reduceret belåning, kortere løbetid m.v.

Realkreditforeningen bakker op om anbefalingen vedrørende reduceret belåning og kortere løbetid. Kortere løbetid er imidlertid ikke nogen universalløsning, da kun de færreste boligkøbere for eksempel vil have råd til at afvikle deres gæld over 10 år i stedet for 30.

Reduceret belåning benyttes allerede i dag, men det kan ikke udelukkes, at det kunne finde anvendelse i videre omfang. En anvendelig model kunne efter foreningens vurdering være i højere grad at kombinere en reduceret belåning med anvendelse af traditionelle sælgerpantebreve, således at sælger også bærer en del af risikoen, da sælger også har fordel af et eventuelt lettere/hurtigere salg.

Regeringen har i sin seneste vækstplan tilkendegivet, at man ”Henover vinteren [vil] fortsætte dialogen med den finansielle sektor om bl.a. tiltag, der kan understøtte mulighederne for belåning af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikterne”. Herunder vedrørende en opfordring til realkreditinstitutterne om at tilbyde lån med andre belåningsgrader, løbetider, afdragsprofil m.v. Realkreditforeningen bakker op om udvalgets anbefaling herom og ser frem til disse fortsatte drøftelser.

Justering af rådighedsbeløbet

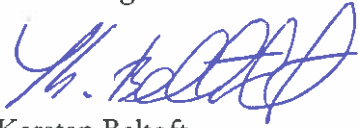
Realkreditforeningen kan støtte, at det eksplicit slås fast, at tilsynets vejledning til anvendelse af rådighedsbeløb ved bonitetsklassifikation netop kun er vejledende og i øvrigt ikke skal lægges til grund ved udlån. Således kan den gældende praksis, der går ud på konkret at acceptere lavere rådighedsbeløb end Finanstilsynets vejledende satser, såfremt låntager kan dokumentere, at den pågældende i en periode har kunnet leve for dette lavere beløb, fortsætte uændret.

Realkreditinstitutterne er erhvervsvirksomheder, der lever af at låne penge ud, og derfor giver det ingen mening på forhånd at afvise udlån i for eksempel bestemte områder i landet. Men det giver god mening at foretage en korrekt risikovurdering i hver enkelt sag. Det er det realkreditinstitutterne gør, og det skal de fortsætte med.

En korrekt vurdering af ejendommen og låntagers økonomi er ikke mindst låntagers sikkerhed for, at den pågældende ikke påtager sig en gældsforpligtelse, som man reelt ikke har råd til at servicere. Det er således til gavn for både boligejeren og realkreditinstituttet.

Realkreditforeningen står naturligvis til rådighed, hvis der er behov for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

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

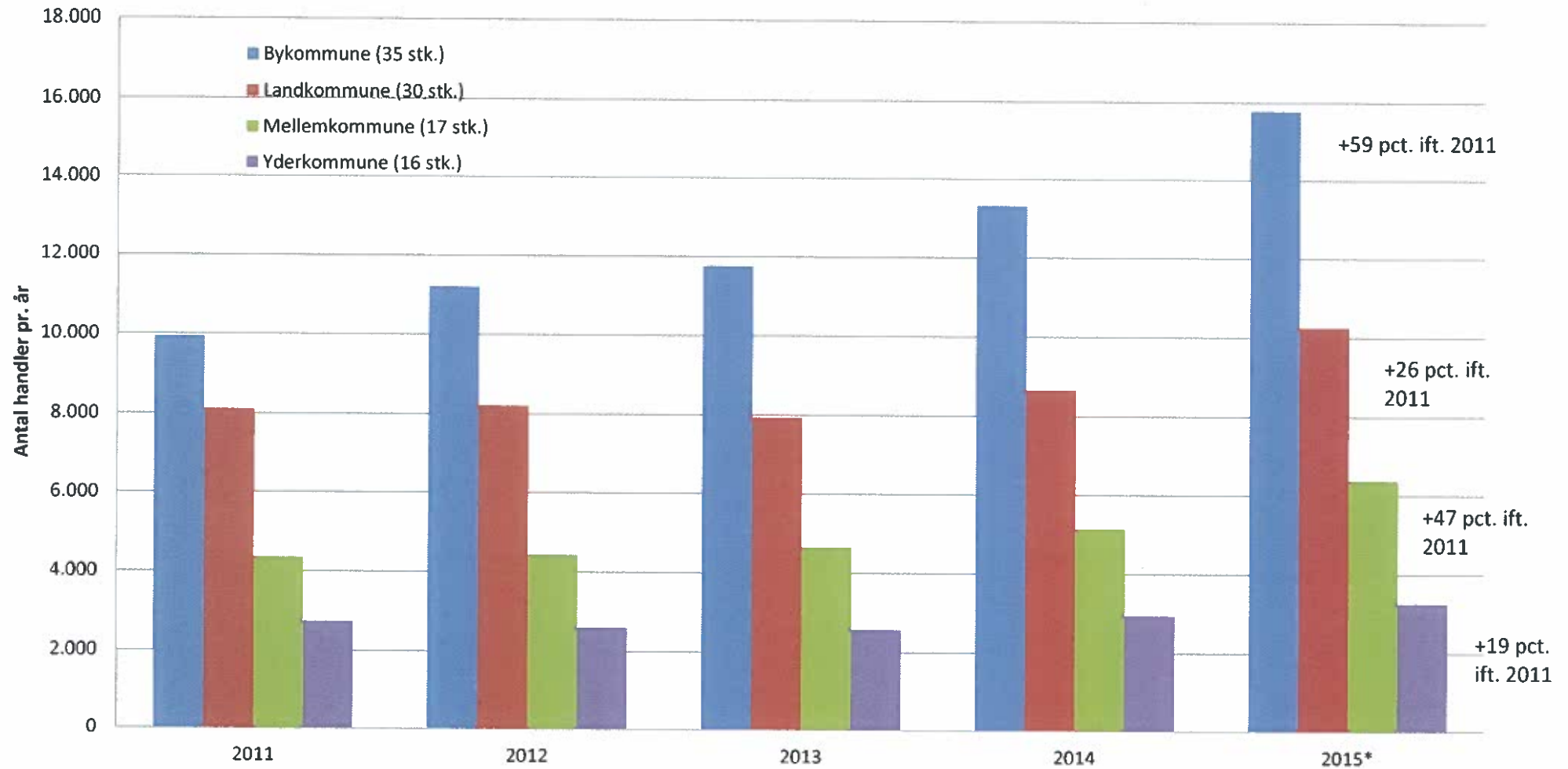
Karsten Beltoft

Direkte +45 3370 1111

kab@realkreditforeningen.

Bilag

Antal handler pr. år (parcelhuse)



* 4. kvartal 2015 er antal handler skønnet

