



18. januar 2016

Erhvervs- og Vækstministeriet  
Fuldmægtig Jonas Aaen og fuldmægtig Christian Damholt  
[joa@evm.dk](mailto:joa@evm.dk) og [chd@evm.dk](mailto:chd@evm.dk)

---

Høring over rapport fra Udvalg om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikter, jf. e-mail af 17. december 2015.

---

## Realkreditrådets kommentar til rapporten om finansiering i landdistrikter

Tak for muligheden for at kommentere rapporten om finansiering i landdistrikterne.

Helt overordnet slår rapporten fast, at finansieringsmulighederne ved køb af fast ejendom i Danmark generelt er gode, og at hovedudfordringerne i landdistrikterne ikke har finansiell karakter. Rapporten konkluderer desuden, at landdistrikternes udfordringer først og fremmest skyldes fraflytning og faldende beskæftigelse, som hæmmer vækst og udvikling. Realkreditrådet er derfor positivt overfor alle tiltag, der kan skabe øget vækst og beskæftigelse i landdistrikterne.

At finansieringsmulighederne generelt er gode understreges af, at Realkreditinstitutterne låner ud i hele landet, også i landdistrikterne. Udlånet er stigende, og stigningen er jævnt fordelt over hele landet. Rapporten viser, at med til billedet hører også, at realkreditudlånet bliver suppleret af lån fra pengeinstitutter og andre långivere.

Realkreditrådet anerkender samtidig, at der er områder i landet, der er udfordret af mange tomme boliger, lav omsættelighed og stagnerende/faldende priser – og dermed også vanskeligere finansieringsvilkår end i vækstområder. Dette er en kompleks udfordring, som bedst løses ved at øge vækst og beskæftigelse og dermed styrke grundlaget for et velfungerende boligmarked. Realkreditrådet indgår gerne i drøftelser om nye tiltag herom.

Vedrørende de konkrete forslag i rapporten har vi følgende bemærkninger:

### *6-måneders reglen*

6-måneders reglen handler grundlæggende om, at et realkreditlån skal gives på basis af ejendommens aktuelle markedsværdi. Vi lægger vægt på, at realkreditlån fortsat skal gives på basis af ejendommens aktuelle markedsværdi, så der ikke skabes usikkerhed om regelgrundlaget for dansk realkredit.

Realkreditrådet har i udvalget foreslået, at reglen præciseres, så hensynet til den aktuelle markedsværdi fremgår klarere. Realkreditinstitutterne har hele tiden anvendt denne forståelse af reglen.

### *Rådighedsbeløb*

I forhold til rådighedsbeløbet lægges der i rapporten op til, at institutterne kan bruge forskellige rådighedsbeløb afhængig af, hvilken låntager der er tale om. Forslaget kan betyde, at der bevilges flere lån til kunder med lavere rådighedsbeløb. Men det vil kræve, at familierne har en sund økonomi og har vist, at de kan leve for et lavere rådighedsbeløb. Der kan jo være stor forskel på de enkelte familiers behov, fx i forhold til transport, ferieønsker mm..

Vi er enige i, at forslaget om mere fleksible krav til rådighedsbeløb kan betyde mulighed for, at der bevilges flere lån. Vi støtter muligheden for, at pengeinstitutter og realkreditinstitutter kan anvende forskellige rådighedsbeløb baseret på en konkret vurdering af låntagers økonomi.

### *Differentieret belåning*

I rapporten anbefales det, at realkreditinstitutterne overvejer, om fx lavere belåningsgrad eller kortere løbetid i kombination med anden finansiering – fx pengeinstitutlån, sælgerpantebrev eller lån fra pantebrevsselskaber - kan øge muligheden for kreditgivning. Der er allerede i dag mulighed for differentieret långivning. Realkredit vil, hvis det hænger sammen med låntagers økonomi og ejendommens værdi, fortsat have øje for de muligheder lavere belåningsgrad eller kortere løbetid kan give i kombination med anden finansiering. Vi deltager også meget gerne i en videre politisk dialog om mulighederne for differentieret belåning.

### *Konsekvenser af udvalgets forslag*

Det har ikke været muligt for udvalget at sætte tal på de samlede konsekvenser. Men set under ét er det Realkreditrådets vurdering, at forslagene understøtter den positive udvikling i långivningen i hele Danmark, som statistikkerne viser. Løsningen af landdistrikternes udfordringer handler først og fremmest om at skabe flere arbejdspladser. Det vil bidrage til vækst, øget tilflytning, offentlige servicetilbud, skoler og indkøbsmuligheder – og dermed bedre mulighed for realkreditbelåning.

-----oOo-----

Realkreditrådet ser frem til at fortsætte dialogen med Folketinget og regeringen om initiativer, der kan understøtte mulighederne for belåning af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikterne.

Med venlig hilsen



Ane Arnth Jensen