



UDVALG OM FINANSIERING AF BOLIGER OG ERHVERVS- EJENDOMME I LANDDISTRIKTER

Rapport fra udvalg under formandskab af professor Michael Møller

Oktober 2015

INDHOLD

1. Konklusion og sammenfatning.....	4
Mulige forklaringer af <i>ikke-finansiel</i> karakter	4
Mulige forklaringer af <i>finansiel</i> karakter.....	5
Udvalgets vurdering	5
1.1 Belåningsomfanget i landdistrikterne	7
1.2 Finansiell regulering og udlånsaktører.....	8
De finansielle aktører, deres rolle og den finansielle regulering	8
Justeringer i den finansielle lovgivning eller tilsynsmæssig praksis i de senere år.....	9
1.3 Hovedresultater og anbefalinger	10
Pkt. 1: 6-månedersreglen	10
Pkt. 2: Rådighedsbeløb	11
Pkt. 3: Anvendelse af reduceret belåningsgrad	12
Pkt. 4-5: Eksisterende og potentielle alternativer til bank- og realkreditfinansiering	13
Pkt. 6: Erfaringer fra andre nordiske lande	14
Pkt. 8: Låneudfordringer som følge af energikrav til bygninger	15
1.4 Kommissorium	16
1.5 Sammensætning af udvalg og antal møder	17
2. Situationen i landdistrikterne.....	18
2.1 Udfordringer i landdistrikterne	18
2.2 Økonomi og demografi.....	19
2.3 Boligmarkedet og udvikling i udlån til husholdninger.....	23
2.4 Erhvervenes finansieringssituation	30
Udlån til SMV'er.....	34
2.5 Boligmarkedets Sammensætning	37
2.6 Afgrænsning af landdistrikter	40
Landdistrikter – Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.....	41
Landdistriktskommuner - Fødevarerministeriet	41
3. Anvendelse af reduceret belåningsgrad	42
3.1 Omfanget af udlån med reduceret belåningsgrad	42
3.2 Baggrund for anvendelse af reduceret belåning	44
4. Gældende regler for realkredit- og pengeinstitutter	46
4.1 Gældende regler for realkreditinstitutternes værdiansættelse af fast ejendom til brug for låneudmåling	46
Ejerboliger og fritidshuse.....	47
Kontor- og forretningsejendomme	48
Private beboelsesejendomme til udlejning	49
Industri- og håndværksejendomme	49
Hoteller m.v.	49
Landbrugsejendomme.....	49
Almene boliger	50
Private andelsboliger	50
Specielle ejendomsstyper	51

Gældende lånegrænser for realkreditudlån	51
Gældende regler for pengeinstitutter	51
4.2 Ændring af pejlemærket for store eksponeringer i tilsynsdiamanten for pengeinstitutter	52
5. 6-måneders reglen ved værdiansættelse af fast ejendom	58
6. Rådighedsbeløb	62
6.1 Beregning af rådighedsbeløb	63
6.2 Rådighedsbeløbets betydning i kreditvurderingen	64
6.3 Finanstilsynets benyttelse af indberetninger	66
6.4 Anvendte rådighedsbeløb til belåningsformål i Pengeinstitutter	66
6.5 Objektiv indikation for værdiforringelse for privatkunder	68
7. Særlige låneudfordringer for ejendomme i landdistrikter som følge af energikrav	70
8. Statsstøttet boligfinansiering i Norge og Island.....	72
8.1 Baggrund	72
8.2 Den Norske Stats Husbank.....	72
8.3 Den Islandske Stats Boligfinansieringsfond	74
9. Alternative belåningsmuligheder ved finansiering af ejendomshandler	76
9.1 Pantebrevsselskaber i Danmark	77
9.2 Sælgerpantebreve.....	78
Økonomiske aspekter.....	79
Forbrugerbeskyttelse.....	79
9.3 Crowdfunding	80
Lånebaseret crowdfunding	80
9.4 Gennemførelsen af boligkreditdirektivet i Danmark.....	81
BILAG A: UDDRAG FRA REGNSKABSBEKENDTGØRELSEN	82
Bilag 10, pkt. 11:.....	82
Vejledning til bilag 10, pkt. 11:.....	82

1. KONKLUSION OG SAMMENFATNING

Udvalget har skullet belyse udlånsituationen i landdistrikterne og årsagerne til de forskellige udfordringer, herunder faldende priser på boliger og erhvervsejendomme, lange liggetider og udfordringer med at få lån.

Indledningsvis er der grund til at gøre klart, at der på de færreste områder er en klar, entydig sandhed. Selv 7 år efter finanskrisen er der eksempelvis langt fra enighed om, hvad der var de væsentligste faktorer bag finanskrisen. Ligeledes er det vanskeligt at afdække landdistrikternes finansielle udfordringer med en entydig konklusion.

Grundlæggende er der følgende mulige overordnede udlægninger af udfordringer med at få lån i landdistrikterne:

1. Landdistrikternes helt afgørende udfordringer er af ikke-finansiel karakter, og den finansielle sektor spiller ikke nogen væsentlig rolle.
2. Landdistrikternes udfordringer kan i ikke helt uvæsentlig grad tilskrives forhold vedrørende den finansielle sektor.

Mulige forklaringer af ikke-finansiel karakter

Den første overordnede forklaring kan grundlæggende underopdeles i følgende:

Stigende urbanisering: Sammenlignet med andre vesteuropæiske lande er urbaniseringen i Danmark ikke udpræget, men den foregår i øjeblikket i et højere tempo end i sammenlignelige lande. Det indebærer generelt en flytning mod de større byer, men også en flytning fra de mindste landsbyer og landdistrikter mod lidt større landsbyer og lokale bycentre ("dobbelt urbanisering").¹

Mere ensidig erhvervsstruktur i landdistrikterne: I forhold til den generelle erhvervsstruktur i Danmark er færre erhverv repræsenteret i landdistrikterne, som især beskæftiger folk inden for landbrug og fødevarerhverv, industrien og turisme. Serviceerhvervene er i højere grad centreret omkring de større byer. Samtidig har der været tendens til en tilsvarende centralisering med eksempelvis færre og større skoler og hospitaler, ligesom kommunal administration samles som følge af kommunesammenlægning osv. Det har betydning for, hvilke job og indkomstgrundlag der er tilgængelige, og hvor mange der er i beskæftigelse.

Gennem en årrække er beskæftigelsen i industrien, hvis virksomheder oftest er placeret i landdistrikter og uden for de større byer, faldet kraftigt. Adgang til kvalificeret arbejdskraft er en vigtig parameter for virksomhedernes valg af lokalisering, og virksomhederne efterspørger i stigende grad dygtige faglærte og højtuddannede arbejdskraft, herunder også veluddannede udlændinge, såfremt den ønskede arbejdskraft ikke kan findes i Danmark.

¹ Se bl.a. "Danmark i forandring", 2014 af Kommunernes Landsforening (KL).

Virksomhedernes placering afhænger også af en række faktorer, f.eks. adgang til relevant infrastruktur, etableringsomkostninger, omkostningseffektive produktionsfaciliteter, og for nogle også nærhed til kunder. Mange nye virksomheder ønsker i stigende grad at være et sted, hvor der er et marked for højtuddannet arbejdskraft, og hvor man kan tiltrække også veluddannede udlændinge. Det er lettest i storbyerne. For højtuddannede udlændinge med børn er internationale skoler i rimelig afstand fra job og hjem væsentlige.

Befolkningens præferencer. De fleste unge vil bo i storbyer med de mange tilbud, og som ældre ønsker man at bo, hvor man har boet i arbejdslivet og tæt på børn og børnebørn, ligesom nærhed til offentlig transport er væsentlig. Disse præferencer forstærkes, når butikker og skoler lukkes i nærmiljøet. Stigende urbanisering er en generel, global trend.

Mulige forklaringer af *finansiel* karakter

De mulige forklaringer på, at den finansielle sektor har en ikke-uvæsentlig betydning for problemerne i landdistrikterne, kan med fordel opdeles i følgende:

Reguleringen af den finansielle sektor. Lovgivningen er uhensigtsmæssig og fører til, at den finansielle sektor yder væsentligt færre lån i landdistrikterne, end sektoren ellers ville gøre.

Den finansielle sektor handler ikke optimalt i landdistrikterne. Blandt mulige ikke-optimale handlemåder er dels, at sektoren har overreageret på bl.a. tabserfaringer og er blevet for forsigtig i landdistrikterne, dels at specielt realkreditsektoren ikke har udnyttet sine muligheder for at prisdifferentiere og kræve højere priser i landdistrikterne, men i stedet har valgt at holde ens priser, hvilket alt andet lige vil begrunde større udlånstilbageholdenhed i landdistrikterne.

Udvalgets vurdering

Baggrunden for de afgørende udfordringer i danske landdistrikter er af ikke-finansiel karakter, men derimod bl.a. foranlediget af utilstrækkelige rammevilkår, som har afgørende betydning for vækst og udvikling. Det finansielle system har imidlertid en ikke-ubetydelig indflydelse på de nuværende vækst- og udviklingsmuligheder i landdistrikterne.

Stigende urbanisering og vækst i storbyer er en global trend, der specielt i lande med lav befolkningstilvækst vil kunne føre til direkte befolkningsfald i mindre byer og landområder med kraftige prisfald på fast ejendom til følge.

Omvendt er situationen i landdistrikterne ikke så slem, som den ofte fremstilles. Den negative fremstilling kan desværre i sig selv have været medvirkende til en mere træg belåningsadgang i disse områder. Aktuelt er det særligt i Københavns- og Aarhusområdet, at der er tale om større stigningstakter på visse ejendomssegmenter, men også resten af landet ser nu ud til at opleve prisstigninger. Sammenholdt med de positive tegn i økonomien generelt kan der hermed være grundlag for en bedring af

belåningssituationen i landdistrikterne, hvor det samlede udestående udlån er faldende, og hvor nyudlånet er lavere end i byerne, jf. kapitel 2.

Overordnet set er det finansielle system præget af mange forskellige aktører. Der er dels konkurrence mellem aktører af samme type (konkurrence realkreditinstitutter imellem og konkurrence pengeinstitutter imellem), dels substitution mellem aktørerne. Pengeinstitutterne kan yde lån, som realkreditinstitutterne ikke vil yde, og andre institutter kan yde de lån, som pengeinstitutterne ikke vil yde. Det mindsker sandsynligheden for, at en eventuel uhensigtsmæssighed i f.eks. realkreditlovgivningen i forhold til udlån i landdistrikter fører til, at kunden ikke kan få sit lånebehov opfyldt på anden vis.

Det er forståeligt, at mange potentielle låntagere i landdistrikterne føler sig frustrerede over at have vanskeligheder med at få de billigere realkreditlån i fast ejendom. Men omvendt er det overordnet set også forståeligt, hvis specielt realkreditinstitutterne udviser forsigtighed i tyndt befolkede områder.

Der er aktuelt en dobbelt udfordring i disse områder:

- *Den ene udfordring er usikkerheden om ejendommens handelsværdi ved et salg i den nærmeste periode.* I det enkelte område omsættes ofte meget få ejendomme. Salgsværdien af et rækkehus i Københavnsområdet kan skønnes med betydelig sikkerhed, fordi der hele tiden omsættes en del ejendomme, der kan betragtes som alternativer. Det samme gælder ikke i en lille by langt fra større byer.
- *Det andet problem er, at den forventede prisudvikling i områder med faldende befolkning er negativ.* I de værst ramte områder er der for mange ejendomme en stor risiko for, at den nuværende køber bliver den sidste beboer af ejendommen. Værdiforringelsen af ejendommen sker således i en anden takt end for andre ejendomme.

Der bliver sandsynligvis også i landdistrikterne givet finansieringsafslag, hvor finansiering burde være givet. Når der ydes titusindvis af lån, vil det kunne ske. Men det også kan ske den modsatte vej; der bliver ydet lån, som ikke burde være ydet. Tallene for realkreditinstitutterne viser, at tabsandelen er større i landdistrikterne end i den øvrige del af landet. De historiske tabstal tyder således ikke umiddelbart på en overdreven forsigtighed i landdistrikterne.

En mulig forklaring, som realkreditinstitutterne dog afviser, er, at realkreditinstitutter og pengeinstitutter som reaktion på høje historiske tab i landdistrikterne er blevet overforsigtige med udlånet i disse områder. Uanset om dette skulle være tilfældet eller ej, er det kreditinstitutterne som beslutter kreditpolitikken, også i landdistrikterne. Det offentlige bestemmer spillereglerne i form af regulering og sætter dermed rammerne, som markedsaktørerne skal holde sig inden for.

Udvalget har i overensstemmelse hermed og kommissoriet vurderet, om det er udvalgte dele af den finansielle lovgivning, der kan have medført en eventuel overdreven forsigtighed i forhold til udlån i landdistrikterne. Udvalget har ikke fundet eksempler på, at lovgivningen skulle have denne effekt. Lovgivningen har til formål at sikre, at

realkreditobligationer og pengeinstitutindskud anses som sikre, da en usikkerhed herom vil have meget negative samfundsmæssige konsekvenser. Udvalget har heller ikke konstateret opstramninger af den finansielle lovgivning, der i særlig grad har kunnet have en effekt på udlånet til lige netop landdistrikterne.

Udvalget har imidlertid fundet eksempler på regler, som af flere markedsaktører er opfattet som værende mere restriktive, end Finanstilsynet fortolker disse regler. Det gælder for 6-måneders reglen i forbindelse med vurdering af fast ejendom og vejledning for anvendelse af rådighedsbeløb ved indberetning til Finanstilsynet. Realkreditbranchen pointerer i denne forbindelse, at den ikke på noget tidspunkt har været i tvivl om rækkevidden af 6-måneders reglen. Udvalget mener, at der er behov for præciseringer eller ændringer på disse områder.

1.1 BELÅNINGSOMFANGET I LANDDISTRIKTERNE

Det kan konstateres, at der fortsat bevilges lån i landdistrikterne i et væsentligt omfang, om end den samlede bestand af udlån i disse områder er faldende. Realkreditinstitutternes nyudlån til boligfinansiering har udvist en faldende tendens siden finanskrisen, og faldet har været størst udenfor de største byer. Hvis man sammenligner landdistrikterne med andre områder udenfor de største byer, må det dog konstateres, at udlånet har udviklet sig nogenlunde ens i disse områder.

De finansielle institutter har historisk set været forholdsvist risikovillige med udlån til landdistrikter. De har således større tab på udlån til landdistrikterne end i andre dele af landet, og der ses flere tvangsauktioner. Det afspejler blandt andet, at boligmarkedet i landdistrikterne er præget af en svag og til tider faldende prisudvikling, men nødvendigvis også at der er problemer med at betale renter og afdrag på gælden på trods af det lave renteniveau.

De belåningsgrader, realkreditinstitutterne i praksis tilbyder kunder i landdistrikterne, der efterspørger disse lån, er højere end i de tilbud, der gives i byerne. Heller ikke målt på denne parameter er der noget, der entydigt peger på, at institutterne udviser øget forsigtighed i forhold til landdistrikterne. Der kan dog være forretningsmæssige årsager til, at institutterne eventuelt helt undlader at tilbyde lån med lavere belåningsgrader, og en eventuel øget forsigtighed i stedet har medført en reduktion i antallet af udlån.

Det kan ikke afdækkes, om den forskellige udvikling i udlån til landdistrikterne og de største byer afspejler en opstramning af lånevilkår fra institutterne, eller om det alene afspejler de realøkonomiske forskelle, herunder det lokalt udfordrede boligmarked. En svagere makroøkonomisk udvikling og et demografisk billede med aldring og vigende folketal vil naturligt give en svagere udlånsudvikling i de berørte områder. Efter finanskrisen har udlånet til erhverv været kendetegnet ved et skift fra pengeinstitutfinansiering til realkreditfinansiering, og realkreditinstitutternes nyudlån til erhverv er derfor vokset siden 2009. Denne vækst er også kommet landdistrikterne til gavn.

1.2 FINANSIEL REGULERING OG UDLÅNSAKTØRER

De finansielle aktører, deres rolle og den finansielle regulering

Realkreditinstitutterne yder lån mod pant i fast ejendom op til en maksimal belåningsgrad fastsat ved lov. Der er således forholdsvis snævre grænser for realkreditinstitutternes risiko, og realkreditinstitutterne yder derfor typisk også den billigste finansiering af fast ejendom. Realkreditinstitutterne anvender forskellig bidragssats afhængig af belåningsgrad og lånetype, men anvender på privatområdet i øvrigt samme bidragssats uanset pantets geografiske placering. Realkreditinstitutterne har imidlertid mulighed for som på erhvervsområdet at øge bidragssatsen i områder med tynde markeder og faldende priser, og hvor også tabene er relativt større.

Pengeinstitutterne er også underlagt en generel regulering af solvens og styringsmæssige forhold, men kan påtage sig en væsentlig større risiko end realkreditinstitutterne. Pengeinstitutterne kræver derfor også oftest en højere rente end den, der tilbydes gennem realkreditinstitutterne, som betaling for den højere risiko. Også pengeinstitutterne forsøger dog at begrænse risikoen ved modtagelse af pant og ved at yde lån af betydelig kortere varighed end det typiske realkreditlån. Pengeinstitutternes pant ligger typisk næst i konkursrækkefølgen lige efter realkreditinstitutternes pant.

Pantebrevsselskaber og andre private långivere er ikke på samme måde som finansielle institutter underlagt solvensmæssig og styringsmæssig regulering, og disse långivere påtager sig ofte en større risiko ved belåning af fast ejendom. Denne forhøjede risiko vil typisk afspejle sig i en højere rente og/eller andre individuelt aftalte vilkår på lånet. Disse långivere kan yde lån til ejendomme, hvor både realkreditinstitutter og pengeinstitutter måtte afholde sig fra at yde lån, eksempelvis fordi ansøgers økonomi er for svag, eller fordi institutterne vurderer, at pantets beskaffenhed eller værdi er for ringe. Reguleringen af pantebrevsselskaberne er begrænset til et adfærdstilsyn, mens øvrige private långivere i dag er reguleret af markedsføringslovens regler.

Med henblik på at øge forbrugertilliden og forbrugerbeskyttelsen ved optagelsen af lån med pant fast i fast ejendom har Europaparlamentet og Det Europæiske Råd vedtaget Boligkreditdirektivet, som omfatter alle, der yder eller formidler lån mod pant i fast ejendom, det vil sige realkredit- og pengeinstitutter men også de alternative kreditgivere, der yder lån til privatpersoner og virksomheder. Direktivet blev gennemført i dansk lovgivning med Lov nr.532 af 29. april 2015.

Udvalget har som led i sit arbejde haft repræsentanter fra de forskellige aktører til at komme med oplæg om deres syn på spørgsmålet. Det drejer sig om pantebrevsdirektør Søren Zak (Arbejdernes Landsbank) som repræsentant for pantebrevshandlere, bankdirektør Ole Selch Bak (Djurslands Bank) som repræsentant for lokalt baserede pengeinstitutter, kreditdirektør Steen Munk (Nykredit) og kreditdirektør Lars Bang (Totalkredit) som repræsentanter for store landsdækkende institutter samt direktør Søren Scheibye (Udenombanken) som repræsentant for alternative finansieringsudbydere. Konklusionerne herfra indgår i udvalgets overvejelser, jf. afsnit 1.4

Justeringer i den finansielle lovgivning eller tilsynsmæssig praksis i de senere år

Den finansielle regulering er generelt strammet betydeligt op i de senere år i forlængelse af den finansielle krise. Det er dog ikke muligt at pege på forhold, der direkte relaterer sig til belåning i landdistrikter. For så vidt angår 6-måneders reglen ved realkreditbelåning bemærkes det, at denne blev indført i værdiansættelsesbekendtgørelsen for realkreditinstitutter i 1998, hvorfor denne ikke kan betegnes som en opstramning. For så vidt angår rådighedsbeløbet er institutternes egne krav opstrammet som opfølgning på den finansielle krise. En stikprøveundersøgelse fra Finanstilsynet viser, at kravene er øget med ca. 27 pct. fra 2007 til 2012. Det skal holdes op imod, at lønstigningstakten over samme periode alene har været 15 procent. Denne opstramning kan dog næppe tilskrives Finanstilsynets indberetningsvejledning, idet denne først nævnte konkrete niveauer for rådighedsbeløb i 2012, og idet de institutter, der særligt har strammet kravet op, har gjort dette til et niveau, der ligger betydeligt over Finanstilsynets indberetningsvejledning.

Tilsynsdiamanten for pengeinstitutter er introduceret undervejs i det betragtede forløb, men en eventuel effekt af den seneste ændring fra 2015 vedrørende omfang af store engagementer kan i sagens natur ikke aflæses i tallene eller praksis. En tilsynsdiamant for realkreditinstitutter er tilsvarende blevet introduceret i i 2014. Heller ikke for realkreditinstitutter kan en eventuel effekt aflæses i de belyste data, da effekten primært vil være fremadrettet.

Udvalget har ikke identificeret yderligere regulering, der kan siges at have en særlig betydning for udlånsomfanget i landdistrikterne.

Den finansielle regulering har et klart sigte om at sikre en sund, effektiv og stabil finansiell sektor. Det kan overvejes, hvorvidt man ville kunne øge udlånsomfanget ved eksempelvis, inden for rammerne af EU-reguleringen, at lempe på forskellige krav. Noget sådan ville dog til gengæld øge risikoen for penge- og realkreditinstitutkonkurser.

1.3 HOVEDRESULTATER OG ANBEFALINGER

Udvalget har undersøgt og afdækket de emner, der fremgår af kommissoriet, jf. afsnit 1.5, og er kommet frem til følgende hovedkonklusioner og anbefalinger:

Pkt. 1: 6-månedersreglen

Efter de internationale regnskabsregler IAS og IFRS skal fast ejendom værdiansættes til dagsværdi. Princippet om dagsværdi indebærer, at værdiansættelsen af ejendommen så vidt muligt afspejler værdien på tidspunktet for værdiansættelsen, frem for eksempelvis en potentiel fremtidig værdi under antagelse af værdistigninger.

Finanstilsynet har operationaliseret dette princip i form af den såkaldte "6-månedersregel", som blev indarbejdet i en værdiansættelsesbekendtgørelse for realkreditinstitutter allerede i 1998. Ejendomme skal værdiansættes til aktuel markedsværdi efter almindelig markedsføring - italesat som 6 måneder. Der skal således hverken regnes med brandsalg eller skønnes over langsigtede værdier. Markedsværdien findes ud fra aktuelle realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme uanset liggetid. Den gennemsnitlige liggetid i området kan have betydning for den lokale prisdannelse, men ikke for den konkrete værdiansættelse, og der er derfor ikke grundlag for, at den gennemsnitlige liggetid skal erstatte de 6 måneder, som det har været foreslået.

6-månedersreglen har fortrinsvis betydning for belåning af friværdi. Det skyldes, at der i salgssituationen typisk tages udgangspunkt i den aftalte salgpris som netop værende en markedspris aftalt mellem en uafhængig køber og sælger.

Nogle markedsaktører har dog fortolket 6-måneders reglen sådan, at ejendomme med en længere liggetid end 6 måneder ikke kan belånes fuldt ud, og at handelsprisen for sådanne ejendomme skal reduceres med et haircut, når de skal benyttes som grundlag for vurdering af andre ejendomme som følge af 6-måneders reglen. Dette er en misforståelse. Det bemærkes, at dette ikke på noget tidspunkt har været realkreditbranchens opfattelse af 6-månedersreglens anvendelse.

Udvalget er enig om, at denne misforståelse bør udryddes.

En del af udvalget finder, at dette bør ske ved en vejledning, der præciserer forståelsen, så alle markedsaktører fortolker reglen i overensstemmelse med ovenstående. Denne del af udvalget finder det vigtigt at bevare reglen for ikke at skabe usikkerhed om regelgrundlaget for dansk realkredit.

En anden del af udvalget finder, at den ovennævnte misforståelse bør fjernes ved at fjerne omtalen af 6 måneder. Denne del af udvalget lægger vægt på, at der fortsat skal gælde en regel om markedsværdi, hvorfor der ikke tilsigtes en ændring af sikkerhedsgrundlaget. Dette kan ske ved i en vejledning at foreskrive, at der skal findes en aktuel markedsværdi baseret på realiserede handler fremfor skøn over forventede fremtidige handelsværdier. Denne vejledning kan kommunikeres til ratingbureauer mv.

med den hensigt, at mindske risikoen for negative markedsreaktioner. Herudover lægges vægt på at der er tale om en national dansk særregel.

Pkt. 2: Rådighedsbeløb

Ved pengeinstitutters kreditvurdering af privatkunder indgår en vurdering af husstandens samlede faste indtægter efter skat fratrukket de faste udgifter, generelt betegnet som kundens rådighedsbeløb. Udvalget finder, at et tilfredsstillende rådighedsbeløb er individuelt og afspejler den enkeltes præferencer og historiske forbrugsmønstre.

Pengeinstitutter skal indberette boniteten af kundeporteføljen til Finanstilsynet som led i instituttets regnskabsindberetning, hvor kundens rådighedsbeløb indgår som en parameter i bonitetsklassifikationen. Finanstilsynet har til indberetningsformål lavet en vejledning til anvendelse af rådighedsbeløb ved bonitetsklassifikation. Denne indeholder en række vejledende satser, der af Finanstilsynet betragtes som retvisende for de forskellige bonitetskategorier. I forbindelse med landdistriktsproblemstillingen har udvalget overvejet, om vejledningen kan hæmme udlånet i landdistrikter. Som præmis for problemstillingen ligger, at Finanstilsynets vejledning kan være normdannende for niveauet af de faktisk anvendte rådighedsbeløb i institutternes kreditpolitikker, uagtet at vejledningen alene er tiltænkt til brug for indberetningsformål. Kreditpolitisk fastsatte rådighedsbeløb, der ligger tæt på Finanstilsynets fastsatte niveau, kan således være udtryk for, at institutter har tilpasset sig vejledningen for at undgå tilsynsreaktioner.

Udvalget har i denne forbindelse undersøgt danske pengeinstitutters tilgang og finder betydelig variation i anvendelsen. Finanstilsynets indberetningskriterier for så vidt angår rådighedsbeløb ligger i den lave ende i forhold til de af institutterne anvendte til belåning. Særligt de største institutter, der står for langt størstedelen af udlånet, anvender højere rådighedsbeløb. Ingen institutter benytter geografisk variation. Udvalget har fået oplyst, at Finanstilsynets indberetningskriterier af nogle aktører opfattes som skulle anvendes til andet end indberetnings- og ratingformål. Finanstilsynet har selv i et enkelt tilfælde bidraget til den misforståelse. Finanstilsynets indberetningsvejledning er dog ikke et krav til kreditpolitik i pengeinstitutterne, men tjener alene indberetningsformål. Det er pengeinstitutternes bestyrelser, der fastsætter det enkelte instituts kreditpolitik.

Udvalget anbefaler, at Finanstilsynet præciserer, at indberetningsvejledningen ikke skal lægges til grund ved udlån.

Der er endvidere risiko for, at det kan påvirke institutternes konkrete kreditgivning og kreditpolitik, hvis de skal indberette gode kunder med lave rådighedsbeløb som svage til Finanstilsynet.

Udvalget anbefaler, at Finanstilsynet bør give institutter mulighed for at kunden i indberetninger til Finanstilsynet kan få karakteren 2a og være af normal god bonitet, selvom de sædvanlige grænser for rådighedsbeløb ikke er opfyldt, hvis kunder med positiv formue igennem flere år har dokumenteret en evne til at klare sig med et lavere rådighedsbeløb - uden overtræk, restancer eller anden gældsætning til følge samt uden indtægter af ekstraordinær karakter. Det er en forudsætning, at kunden har en positiv formue, og at det vurderes sandsynligt, at kunden også fremadrettet vil kunne klare sig

for det lavere rådighedsbeløb, når der henses til kundens fremtidige boligsituation, familieforhold mv.

Udvalget finder, at det i indberetningsvejledningen fastsatte rådighedsbeløb på 13.500 kr. for 2 voksne og 2 børn fortsat bør være hovedreglen for kunder med normal bonitet.

Dele af udvalget finder dog, at indberetningsvejledningen bør suppleres med en minimumsgrænse for rådighedsbeløb på 10.500 kr. for 2 voksne og 2 børn (5.000 kr. til 1 voksen, 6.500 kr. til 1 par og 2.500 kr. pr. hjemmeboende barn), som skal gælde, for at kunder skal kunne betragtes som havende normal god bonitet på baggrund af anden relevant information end de sædvanlige grænser for rådighedsbeløb. Der er behov for, at indberetningsvejledningen indeholder en præcis beskrivelse med en absolut nedre grænse for rådighedsbeløb, så det står helt klart, hvornår en kunde, der har et mindre rådighedsbeløb end de sædvanlige 13.500 kr., kan indberettes som en kunde af normal bonitet. Med forslaget tilsigtes ikke en generel norm om et lavere rådighedsbeløb for kunder med normal god bonitet.

Andre dele finder, at pengeinstitutterne er ansvarlige for at sætte deres egne udlånsstandarder, og at disse ikke bør bestemmes ud fra indberetningsvejledninger. Det i indberetningsvejledningen anvendte rådighedsbeløb på 13.500 kr. for en familie med to børn ligger under markedsstandard, særligt når det sammenlignes med niveauet blandt de største aktører. Det er betænkeligt, hvis en ændring af Finanstilsynets vejledning skaber en norm for pengeinstitutter om et rådighedsbeløb på 10.500 kr., når 4 ud af 5 af de største pengeinstitutter ligger på 15.000-15.500 kr., og når noget sådan kan føre til lempede kreditpolitikker som normdannelse, som der måske ikke er grundlag for.

Det har ikke været muligt at give et konkret skøn over effekten af udvalgets forslag. Forslaget vil potentielt kunne medføre, at der bevilges flere lån til kunder med lavere rådighedsbeløb. En sådan lempelse kan være kreditmæssigt forsvarligt, hvis de nævnte kunder har vist, at de kan leve for et lavere rådighedsbeløb og i øvrigt har en sund økonomi. For god ordens skyld bemærkes det, at en lavere grad af forsigtighed vil medføre en større tabsrisiko.

Pkt. 3: Anvendelse af reduceret belåningsgrad

I erkendelse af, at udlån til fast ejendom i landdistrikter med en negativ prisudvikling kan være forbundet med en særlig risiko, har det været fremført, at kreditinstitutter i højere grad end i dag burde tilbyde en lavere belåning frem for at give afslag på lån. Ved at etablere sig med en mere sikker prioriteringsplacering kunne instituttet altså i princippet mindske risikoen ved at belåne den pågældende ejendom under den tilladte belåningsgrad, og dermed alligevel yde lånet, om end der i så fald vil være tale om et mindre lån end ønsket. Der er en række datamæssige problemer forbundet med afdækningen af dette forhold. Det er ikke muligt at afdække, i hvilket omfang et realkreditinstitut har givet afslag på en låneanmodning, hvor der i stedet kunne være ydet en lavere belåning inden for rammerne af instituttets risikopolitik og/eller risikoappetit. Udvalget har i stedet undersøgt lånetilbudsindberetninger fra realkreditinstitutter til Finanstilsynet og indsamlet kvalitative erfaringer fra disse til belysning af emnet.

Af lånetilbudsdata fremgår, at belåningsgraden - bestemt som det tilbudte lån sat i forhold til den skønnede ejendomsværdi - i landdistrikterne faktisk er større end de tilsvarende belåningsgrader i de øvrige områder. Man skal dog være varsom med at fortolke for meget herpå, da data eksempelvis ikke siger noget om låneansøgninger som måtte være afvist, eller om der måtte være ansøgt om højere belåning.

Realkreditinstitutterne har oplyst til udvalget, at den præcise belåningsgrad vil have en mindre betydning, når der er tale om segmenter, hvor risikoen for at tabe hele eksponeringen er høj. Hertil kommer, at en lavere realkreditfinansiering i mange tilfælde vil medføre, at en større del af ejendomsværdien skal finansieres med et dyrere produkt, eksempelvis bank- eller pantebrevslån, hvorved projektet kan få svært ved at hænge sammen.

En reduceret belåning kan i nogle tilfælde være uegnet som risikomæssig foranstaltning fra et realkreditinstituts synspunkt i de områder, hvor institutterne oplever de største tab. Det er imidlertid vanskeligt helt at udelukke, at realkreditinstitutterne kan udvide anvendelsen af reduceret belåning uden at gå på kompromis med en ansvarlig kreditpolitik.

Udvalget finder anledning til at bemærke, at landdistrikter i et vist omfang blandt andet er karakteriseret ved en relativ større andel af meget billige ejendomme. For meget billige ejendomme vil realkreditlån ikke altid nødvendigvis være den mest hensigtsmæssige finansieringsform. Herudover bemærker udvalget, at relativt flere ejendomme i landdistrikterne vurderes at være i en tilstand, hvor den eksisterende ejer eller køber vil være den sidste ejer heraf, hvorfor traditionel realkreditbelåning ikke vil være oplagt, da situationen snarere kan sammenlignes med eksempelvis en bilfinansiering med kort løbetid og en højere rente.

Udvalget anbefaler, at kreditinstitutsektoren bør overveje, om justering af parametre i det eksisterende produktsortiment ved anvendelse i landdistrikter kunne medføre en højere grad af imødekomme af låneanmodninger i disse områder. En sådan justering i forhold til de kreditmæssige udfordringer, som kreditgiver vurderer, kunne være på parametre som lavere belåningsgrad, kortere løbetid og hurtigere amortisering og/eller større margin.

Pkt. 4-5: Eksisterende og potentielle alternativer til bank- og realkreditfinansiering

Det danske realkreditsystem sikrer billig finansiering til ejendomskøbere og stor sikkerhed for kreditorerne. Disse institutter og deres udlån er underlagt en forholdsvis detaljeret regulering. Køberne kan i visse tilfælde få hele finansieringen eller få yderligere finansiering i et pengeinstitut, hvis de har behov for et større lån, end realkreditsystemet kan tilbyde. Det er typisk lån med større risiko for kreditor (fx højere belåningsgrad), hvilket derfor er dyrere for låntager. Pengeinstitutternes udlån er ikke så detaljeret reguleret som realkredit. Hvis et ejendomskøb ikke kan finansieres gennem et pengeinstitut, er det muligt at finansiere det med et sælgerpantebrev. Denne finansieringsform er almindeligvis dyrere, da kreditor i højere grad er afhængig af købers betalingsvilje- og evne. Professionelle aktører på pantebrevsmarkedet er fortrinsvis reguleret i forhold til behandling af kunder. Desuden kan der fremadrettet tænkes at

opstå et marked for såkaldt crowdfunding, hvor det også vil være muligt at få finansieret køb af fast ejendom.

Udvalget finder, at finansieringsmulighederne ved køb af fast ejendom i Danmark generelt er gode.

Udvalget har på et møde haft besøg af en række forskellige typer långivere. Det er på den baggrund udvalgets opfattelse, at der er mulighed for at imødekomme de fleste ønsker om ejendomsfinansiering i Danmark ved en bred vifte af långivere. Karakteristika ved det konkrete projekt kan dog være afgørende for, hvilken långivertype der vil være aktuel, og dermed også hvilken pris der vil blive tale om. Der vil således efter udvalgets opfattelse være en eller anden finansieringsmulighed for langt de fleste, som ønsker belåning.

Udvalget vurderer, at der ikke er behov for nye initiativer på området.

Pkt. 6: Erfaringer fra andre nordiske lande

Med udgangspunkt i offentlige ordninger i bl.a. Norge og Island har det været foreslået, at et offentligt kreditinstitut etableres som et redskab i løsningen på de økonomiske og demografiske problemer i landdistrikterne. Forslaget er bl.a. inspireret af den norske Husbanken, en statsejet virksomhed under det norske boligministerium, og den Islandske Boligfinansieringsfond, et offentligt kreditinstitut med udlån finansieret ved udstedelse af statsgaranterede obligationer. Den norske ordning er kendetegnet ved at være en del af statsbudgettet i Norge, og har som kerneopgave at medvirke til implementeringen af den norske boligpolitik. Husbanken yder hovedsageligt lån til købere, der har fået afslag på belåning i den private sektor. Den islandske ordning fungerer som et selvstændigt kreditinstitut i konkurrence med de private institutter. Ingen af de to ordninger har som særskilt formål at modvirke en eventuel negativ påvirkning af urbanisering på fjerntliggende områder.

Udvalget finder, at der generelt set kan forventes at være erfaringer fra de nordiske lande i relation til udfordringer i fjerntliggende områder som følge af urbanisering, som der kan drages nytte af. For så vidt angår de to eksempler indenfor finansiering, som udvalget har haft mulighed for at fokusere på, er det dog vanskeligt at drage nytte af erfaringerne. Den islandske ordning udspringer af et dominerende statsligt boligfinansieringssystem. Det historiske ophav kan ikke overføres til danske forhold. Den norske ordning, vurderer udvalget, vil medføre merudgifter og ligger derfor udenfor udvalgets kommissorium.

Udvalget vurderer, at de undersøgte ordninger ikke kan overføres til danske forhold inden for rammerne af udvalgets kommissorium.

Pkt 7: U hensigtsmæssige begrænsninger i den nuværende regulering

Finanstilsynets seneste ændring i tilsynsdiamanten for pengeinstitutter har været drøftet i udvalget. Tilsynsdiamanten opstiller en række pejlemærker for, hvad Finanstilsynet som udgangspunkt anser for pengeinstitutvirksomhed med forhøjet risiko.

Pejlemærket for store eksponeringer sætter grænser for, hvor stor en andel institutternes store eksponeringer kan udgøre i forhold til institutternes egentlige kernekapital. Ændringen af pejlemærket gennemføres med udgangspunkt i en anbefaling fra Rangvid-udvalget om en stramning i forhold til det gældende pejlemærke.

En del af udvalget finder ikke, at der er en særlig vinkel i forhold til belåning i landdistrikterne, og finder det på den baggrund uden for kommissoriet at skulle forholde sig til en revurdering af Rangvid-udvalgets anbefaling.

En anden del af udvalget har fremført, at Finanstilsynets ændring af pejlemærket for store eksponeringer i tilsynsdiamanten for pengeinstitutter indebærer, at mindre og mellemstore pengeinstitutter begrænses unødigt i deres mulighed for at yde finansiering til små og mellemstore virksomheder, herunder landbrug.

Pkt. 8: Låneudfordringer som følge af energikrav til bygninger

Som en mulig hindring for belåning af ejendomme i landdistrikter er blevet fremført energikrav til bygninger, herunder eventuelle begrænsninger af installation af olie- og naturgasfyr. Den finansielle problemstilling består i, at ejendomsværdien kan påvirkes negativt af en lav energimæssig standard. Hertil kommer, at den energirenovering, der kræves for, at ejendommen bringes op til tidssvarende standarder, kan være så omfattende, at omkostningerne herved overstiger ejendommens realistiske markedsværdi, selv inklusive forbedringerne. Belåning af ejendomme med et stort energirenovierungsbehov kan således være forbundet med en særlig risiko, som forventeligt vil være mere udtalt i områder, hvor ejendomspriserne er relativt lave.

Udvalget har alene behandlet spørgsmålet om energikrav i kontekst af kommissoriet og finder, at energikrav til bygninger, herunder eventuel begrænsning af installation af olie- og naturgasfyr, ikke giver anledning til låneudfordringer, som er særlige for lån til netop dette formål. For pengeinstitutter sidestilles lån til energiforbedringer med andre lån for så vidt angår kreditvurdering af kunden, og den eventuelt underliggende pantsikkerhed. Der vurderes ligeledes ikke særlige udfordringer forbundet med ejendommens beliggenhed i henholdsvis byområder eller landdistrikter i relation til lån til energirenovering, men det er klart, at der vil være relativt flere ejendomme i landdistrikter med så lav en værdi, at energirenoveringer ikke økonomisk giver mening.

Udvalget har ikke kunnet opstille forslag til nye initiativer på området inden for rammerne af kommissoriet.

1.4 KOMMISSORIUM

Det har igennem længere tid været et emne i den offentlige debat, hvorvidt der er problemer med at opnå finansiering af ejerboliger og erhvervsejendomme i landdistrikterne. Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer har den 17. december 2014 afgivet beretning om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikterne, hvor erhvervs- og vækstministeren opfordres til at nedsætte et udvalg om finansiering i landdistrikterne.

Erhvervs- og vækstministeren nedsætter derfor et udvalg, som skal analysere og redegøre for specifikke spørgsmål i relation til regler, vilkår og praksis for belåning af ejerboliger og erhvervsejendomme i landdistrikterne.

Udvalget får til opgave at analysere og redegøre for:

1. Hvorvidt den såkaldte "6-måneders regel" er den mest relevante og hensigtsmæssige måde at værdiansætte ejendomme på i forbindelse med låneansøgning. Der ses i den forbindelse på, om 6- måneders reglen kan erstattes af en regel, som afspejler den gennemsnitlige liggetid, herunder regionalt, og hvilke andre værdiansættelsesmetoder der kan tjene samme grundlæggende formål.
2. Konsekvenserne af Finanstilsynets nuværende vejledning om rådighedsbeløb for penge- og realkreditinstitutter i forbindelse med institutternes forretningsgange og udlånspraksis.
3. Omfanget af belåningssager med lavere belåningsprocent (40 pct. og 60 pct.) og baggrunden for, at der relativt sjældent ydes sådanne lån.
4. Sælgerpantebrevsmarkedets betydning for finansiering af ejerboliger og erhvervsejendomme, om det kan være hensigtsmæssigt, at denne belåningsform kommer til at spille en større rolle end i dag, og hvad der i givet fald kan fremme anvendelsen af sælgerpantebreve.
5. Eksisterende og potentielle alternativer til traditionelle realkreditlån eller banklån.
6. Relevant lovgivning og erfaringer i andre lande, som Danmark normalt sammenligner sig med, herunder om Husbanken i Norge og Boligfinansieringsfonden i Island.
7. Hvorvidt der i den nuværende lovgivning er uhensigtsmæssige begrænsninger af betydning for ovennævnte spørgsmål og eventuelle andre relevante barrierer og udfordringer.
8. Særlige låneudfordringer for ejendomme i landdistrikterne som følge af energikrav til bygninger og begrænsninger af installation af olie- og naturgasfyr.

Udvalget skal på baggrund af ovenstående, hvis det vurderes relevant, fremlægge konkrete forslag, som omfatter belåning i hele landet, og som kan give bedre muligheder end i dag for belåning af ejerboliger og erhvervsejendomme i landdistrikter og

ydreområder og på øer, uden at det svækker tilliden til den danske realkreditmodel. Forslagene kan ikke omfatte forslag, som indebærer statslig finansiering eller statslig garanti.

1.5 SAMMENSÆTNING AF UDVALG OG ANTAL MØDER

Udvalgets sammensætning og tidsplan

Michael Møller, Formand (Copenhagen Business School)
Karin Haldrup (Aalborg Universitet)
Karsten Beltoft (Realkreditforeningen)
Ane Arnth Jensen (Realkreditrådet)
Susanne Dolberg (Finansrådet)
Jan Kondrup (Lokale Pengeinstitutter)
Troels Theill Eriksen (Dansk Ejendomsmæglerforening)
Karsten Gram (Landdistrikternes Fællesråd)
Annelise Korreborg (Danske Regioner)
Lise Nielsen (Udlændige-, Integrations- og Boligministeriet)
Carsten Joensen (Erhvervs- og Vækstministeriet)
Kristian Vie Madsen (Finanstilsynet)
Steffen Damsgaard (Landdistrikternes Fællesråd)
Sven Holm (Forh. Direktør, Realkredit Danmark)
Niels Arent Nielsen (Kommunernes Landsforening)
Morten Bruun Pedersen (Forbrugerrådet Tænk)
Mira Lie Nielsen (Dansk Erhverv)

Udvalgets formand, Michael Møller, er udpeget af erhvervs- og vækstministeren blandt de tre eksterne eksperter.

Udvalget har været sekretariatsbetjent af Erhvervs- og Vækstministeriet (herunder Finanstilsynet).

Udvalget har afholdt 7 møder

2. SITUATIONEN I LANDDISTRIKTERNE

I dette kapitel kortlægges nogle af de væsentlige økonomiske og demografiske forhold i landdistrikterne, der potentielt kan give anledning til udfordringer med adgang til ejendomsfinansiering.

Af datamæssige hensyn benyttes to forskellige definitioner af landdistrikter igennem kapitlet – en baseret på sogne og en anden baseret på kommuner. Disse er forklaret i afsnit 2.6.

2.1 UDFORDRINGER I LANDDISTRIKTERNE

Ejendomsmarkedet i landdistrikterne adskiller sig på væsentlige punkter fra ejendomsmarkederne i byerne, hvor ejendommene er mange og ligger tæt. I landdistrikterne er boligerne i færre og ligger mere spredt, hvilket kan betyde, at der er længere mellem køber og sælger og dermed også længere salgstider. Det tyndere marked betyder, at der vil være større usikkerhed om prisfastsættelsen end i byerne, hvor handlerne er flere og omsætningen større.

Samtidig er der aktuelt (og forventet fremadrettet) en faldende befolkning i landdistrikterne. Behovet for boliger falder dermed, mens udbuddet af boliger stort set er konstant. Det lægger et strukturelt nedadgående pres på priserne. Det nedadgående pres kan kun imødegås ved enten at reducere boligmassen, finde anden anvendelse til en del af boligmassen eller ved at vende afvandringen fra land mod by og derved øge efterspørgslen. Tilsvarende forhold gør sig gældende for erhvervsejendomme, hvor den alternative anvendelse ydermere ofte vil være begrænset.

Enhver långiver kræver, at der er balance mellem risiko og afkast og vil derfor også tage højde for den større usikkerhed om prisfastsættelsen og den strukturelle ubalance mellem udbud og efterspørgsel i landdistrikter, når låneanmodninger behandles.

En långiver kan grundlæggende gøre to ting for at håndtere større usikkerhed; enten reducere risikoen eller tage sig betalt for den højere risiko. Långiver kan reducere risikoen ved at reducere lånets størrelse, ved at sikre sig adgang til sikkerheder eller ved at stille øgede krav til afdragsprofilen. Alternativt kan långiver acceptere den højere risiko og tage sig betalt gennem højere rente/bidrag. Valget afhænger af långivers risikoappetit.

I nogle tilfælde vil en ejendom være af så dårlig beskaffenhed og pantværdien så ringe, at en långiver ikke kan/vil yde lange lån med sikkerhed i ejendommen. Lånevilkår og belåningsværdi vil i stedet være baseret på en løbende afskrivning af ejendommen over dennes forventede økonomiske restlevetid.

Realkreditinstitutterne yder lån mod typisk første prioritetspant i fast ejendom op til en maksimal belåningsgrad fastsat ved lov. Der er således forholdsvis snævre grænser for

realkreditinstitutternes risiko, og realkreditinstitutterne yder derfor typisk også den billigste finansiering af fast ejendom. Realkreditinstitutterne anvender forskellig bidragssats afhængig af belåningsgrad og lånetype, men anvender ellers samme bidragssats uanset pantets geografiske placering. Realkreditinstitutterne har bl.a. mulighed for at øge bidragssatsen i områder med tynde markeder og faldende priser, og hvor også tabene er relativt større.

Pengeinstitutterne er også underlagt en generel regulering af solvens og styringsmæssige forhold, men kan påtage sig en væsentlig større risiko end realkreditinstitutterne. Pengeinstitutterne kræver derfor også oftest en højere rente end den, der tilbydes gennem realkreditinstitutterne som betaling for den højere risiko. Også pengeinstitutterne forsøger dog at begrænse risikoen ved modtagelse af pant og ved at yde lån af betydelig kortere varighed end det typiske realkreditlån. Pengeinstitutternes pant ligger typisk næst i prioritetsordenen efter realkreditinstitutterne ved tvangsauktion.

Pantebrevsudlånere og andre private långivere kan tage den største risiko, men kræver derfor også den højeste rente. Disse långivere kan også yde lån til boliger, hvor både realkreditinstitutter og pengeinstitutter afholder sig fra at yde lån, enten fordi låntagers økonomi er for svag, eller fordi institutterne vurderer pantets markedsværdi som værende for ringe. Reguleringen af disse er begrænset og fortrinsvis målrettet kundebeskyttelse.

2.2 ØKONOMI OG DEMOGRAFI

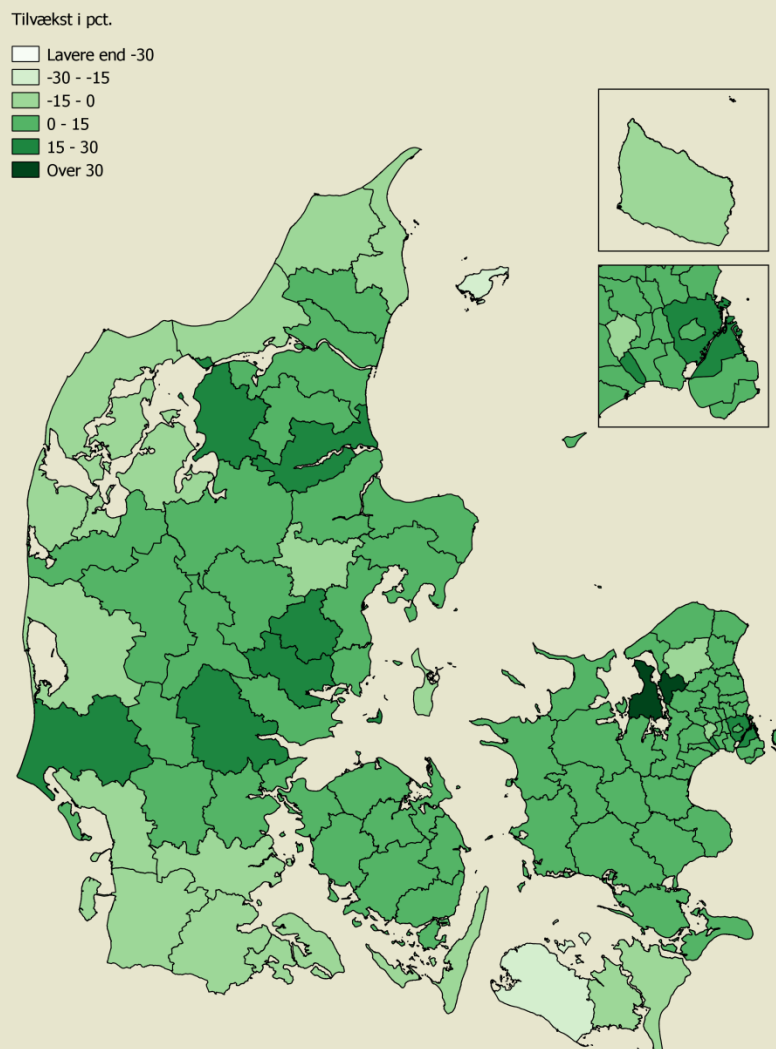
De danske kommuner har i længere tid oplevet en stigende urbanisering. Folketallet i landområderne er generelt vokset langsommere end i resten af landet, og fra 2007 til 2014 er befolkningen i landområder længere væk fra de største byer faldet absolut med cirka 4 pct.². Samtidigt er indbyggertallet i og omkring de større byer steget med ca. 7 pct.³. Befolkningsvæksten har været særlig kraftig i og omkring København, men befolkningerne er også steget meget i Aalborg, Aarhus og Odense, jf. figur 2.1.

De største relative befolkningsfald er omvendt sket på en række mindre øer, kommuner i det vestligste Jylland og på Lolland.

² Regional- og landområdepolitisk redegørelse 2015. Regeringens redegørelse til Folketinget. Tilgængelig via: http://www.mbbi.dk/sites/mbbi.dk/files/dokumenter/publikationer/regional_og_landområdepolitisk_redegørelse_2015.pdf

³ Ibid.

Figur 2.1: Befolkningsudvikling i procent fra 3. kvartal 2000 til 3. kvartal 2015



Anm.: Befolkningsstilvæksten er den procentvise ændring fra 1. kvartal 2000 til 3. kvartal 2015 (folketallet er opgjort den 1. i hvert kvartal).

Kilde: Danmarks statistik og egne beregninger

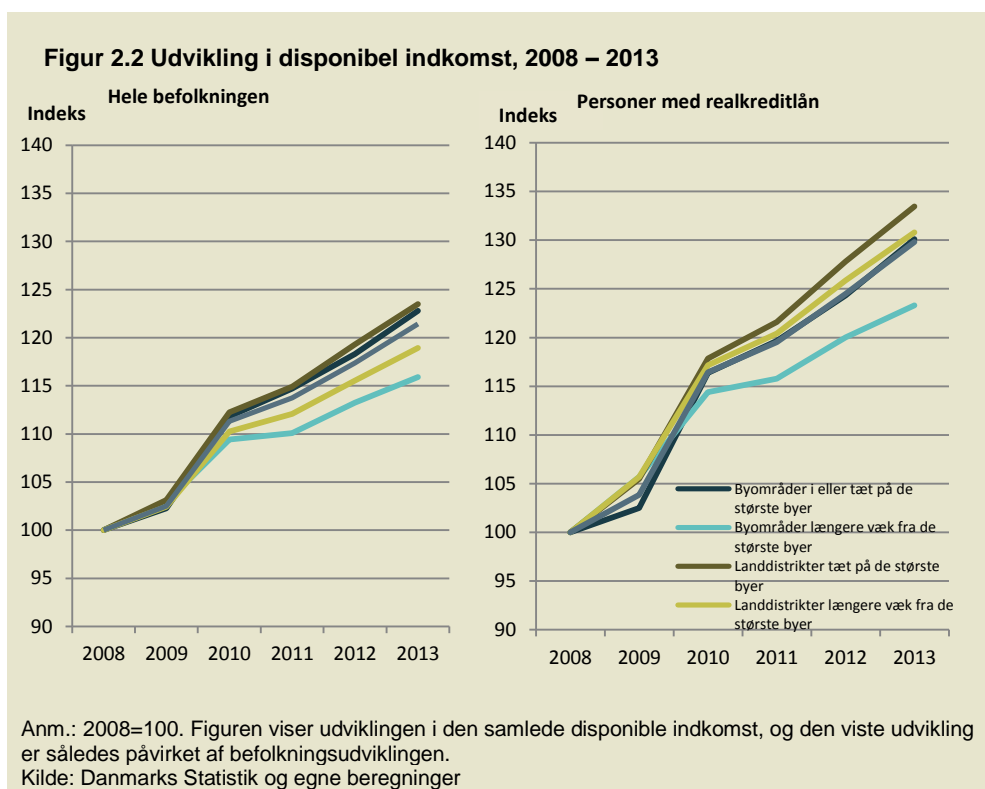
Ifølge Det Økonomiske Råd drives det faldende folketal i landdistrikterne af en manglende tilflytning til landdistrikterne, imens fraflytningen har ligget på et stabilt niveau de seneste 30-40 år⁴. Data fra Kommunernes Landsforening⁵ viser tilsvarende, hvordan befolkningsstilvæksten er negativ i de små kommuner og på øerne, imens hovedstadsområdet samt Århus og Aalborg oplever en relativt stor befolkningsstilvækst.

⁴ Dansk Økonomi, forår 2015. De Økonomiske Råd.

⁵ "Det lokale Danmark", rapport fra projektet Yderområder på Forkant, i samarbejde med Miljøministeriet.

Samtidigt med, at der sker en overordnet urbanisering med en generel vandring mod de større byer, foregår der også en lokal vandring mod de lokale bycentre. Forskydninger internt i kommunerne viser således en dobbelt urbanisering, hvor folk i landdistrikterne søger ind mod de mindre (lokale) bycentre.⁶

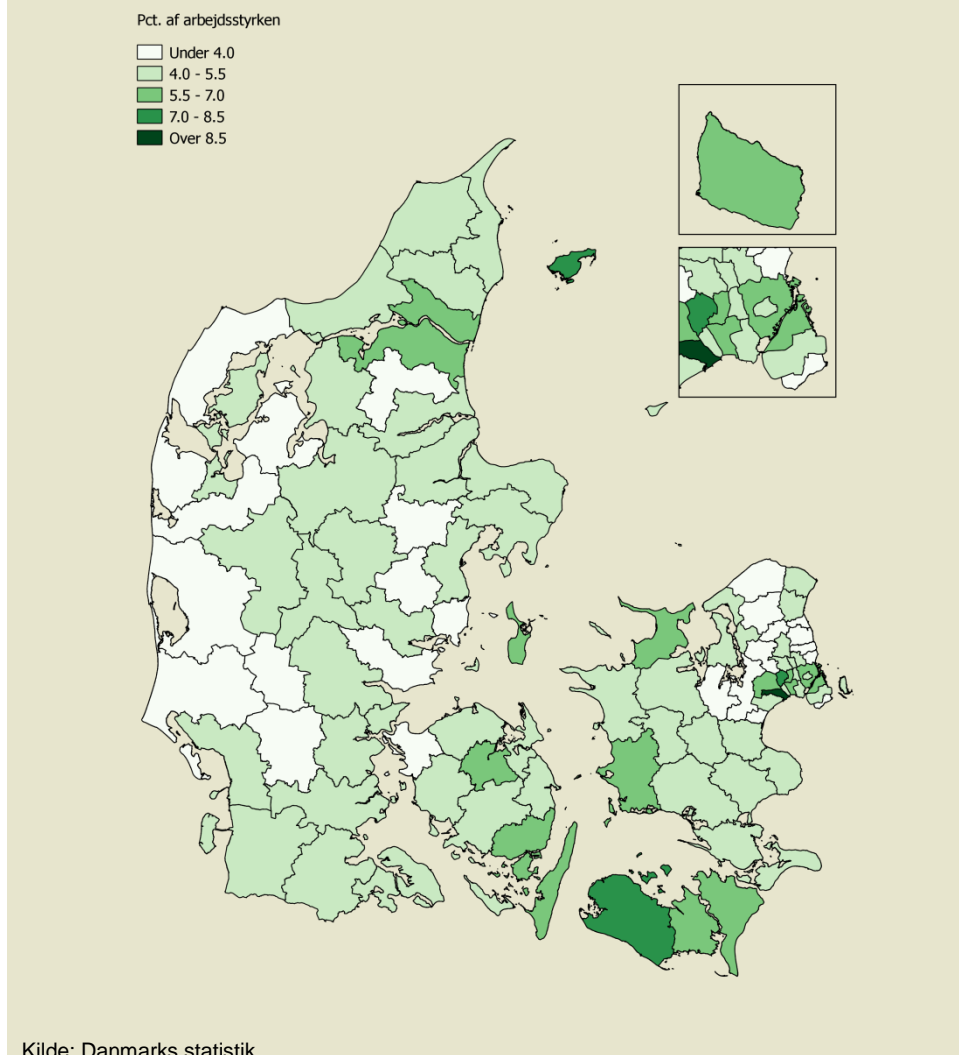
For befolkningen som helhed er de samlede disponible indkomster steget mest i byer og landdistrikter tæt på de største byer, jf. figur 2.2. Byområder længere væk fra de største byer har haft den svageste indkomstudvikling fra 2008 – 2013. For den delmængde af befolkningen, der har gæld til et realkreditinstitut, er indkomsterne i perioden steget kraftigere, end for befolkningen som helhed.



Høj ledighed er ikke en særskilt udfordring i områder længere væk fra de største byer i forhold til områderne tættere på byerne. Kommuner med den højeste ledighed er primært de største byer, kommunerne omkring København, jf. figur 2.3. En række af ø-kommunerne er dog også udfordret på dette punkt. Læsø og Lolland er blandt de ti kommuner med højest ledighed, mens Bornholm og Samsø er blandt de tyve kommuner med højest ledighed. På den anden side har kommuner som Ærø (3,7 pct.), Fanø (3,8 pct.) og Morsø (4,1 pct.) ledighedsprocenter under landsgennemsnittet (4,4 pct.). Det bemærkes, at ledighed er afhængigt af mange forskellige faktorer, herunder den demografiske sammensætning.

⁶ Kommunernes Landsforening (2014): Dobbelturbanisering – overordnet trend og lokale befolkningsforskydninger.

Figur 2.3: Fuldtidsledige i pct. af arbejdsstyrken, 2014



Selvom der ikke nødvendigvis er høj ledighed i områderne længere væk fra de større byer, så er nogle af områderne udfordret med mange på overførelsesindkomst og færre i beskæftigelse end resten af landet. 8 ud af de 10 kommuner med lavest beskæftigelsesfrekvens er overvejende landdistriktskommuner, og halvdelen ligger mere end en halv times kørsel fra en af de større byer, jf. tabel 2.2⁷. Til sammenligning ligger alle 10 kommuner med højest beskæftigelse i eller tæt på de største byer i landet.

⁷ Her er taget udgangspunkt i Ministeriet for By- Bolig og Landdistrikters definition af landdistrikter, jf. afsnit 2.6. Denne definition er for sogne, Ærø, Assens, Lolland, Kalundborg, Vordingborg, Brønderslev, Kerteminde og Slagelse består overvejende af landdistriktssogne.. Ærø, Lolland, Kalundborg, Vordingborg og Slagelse består udelukkende af sogne, der ligger mere end en halv times kørsel fra de større byer.

Tabel 2.2 Kommunale beskæftigelsesfrekvenser i pct., 2. kv. 2015

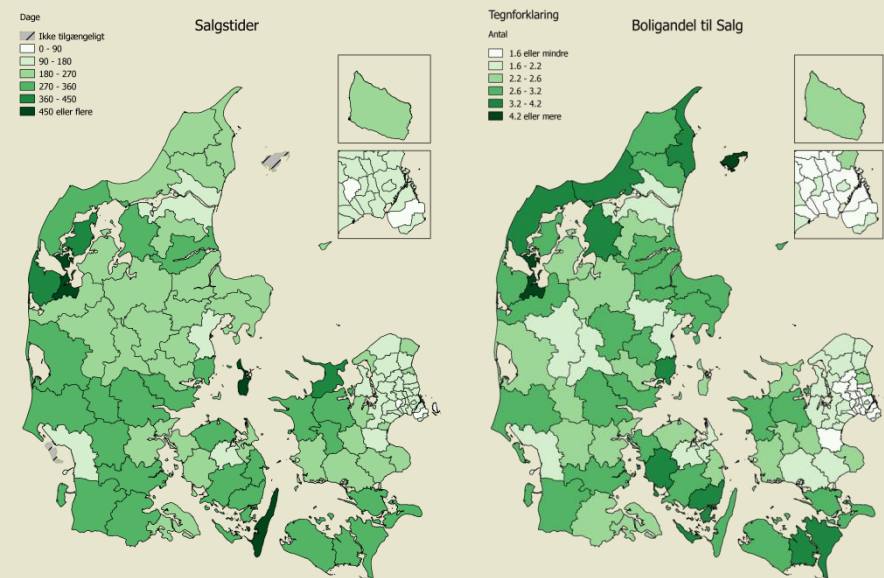
Kommuner med højest beskæftigelse		Kommuner med lavest beskæftigelse	
Vallensbæk	84,4	Høje-Taastrup	62,4
Solrød	83,7	Ærø	64,2
Rudersdal	82,0	Assens	64,3
Billund	81,6	Lolland	64,4
Tårnby	81,0	Fredensborg	64,5
Rødovre	80,7	Kalundborg	65,4
Ringsted	80,7	Vordingborg	65,6
Frederiksberg	80,6	Brønderslev	66,9
Egedal	80,1	Kerteminde	67,0
Middelfart	80,0	Slagelse	67,2

Anm.: Fanø og Samsø indgår ikke i opgørelsen, da resultaterne for disse to kommuner er forbundet med for stor usikkerhed. Resultaterne for de øvrige kommuner er forbundet med betydelig usikkerhed.

Kilde: Danmarks Statistik (særudtræk), AKU statistikken.

2.3 BOLIGMARKEDET OG UDVIKLING I UDLÅN TIL HUSHOLDNINGER

Boligmarkedet i områder længere væk fra de største byer er typisk kendetegnet ved lav markedslikviditet, altså et forholdsvis lavt antal handler. Et sådant marked vil typisk være kendetegnet ved længere salgstider end omkring de største byer, jf. figur 2.4.

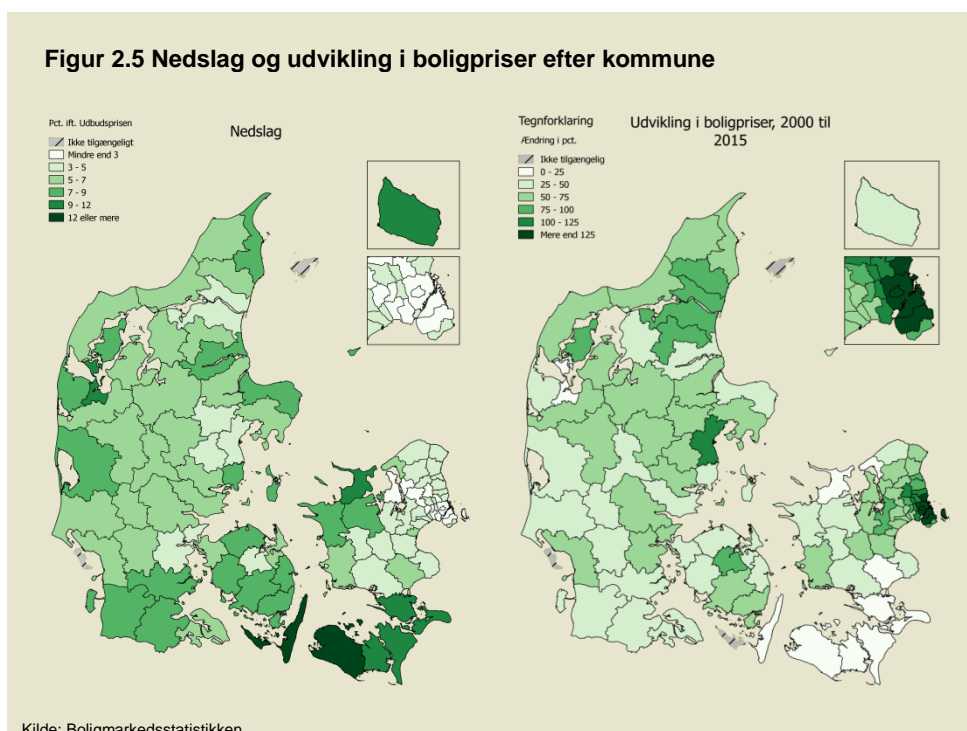
Figur 2.4 Gennemsnitlige salgstider i 1.kvt. 2015 og boliger til salg som pct. af boligbestand i kommunen

Anm.: Salgstiderne er opgjort på postnummerniveau. Områder med gråt/sort skraveret er områder, hvor der i opgørelsesperioden har været mindre end fem handler, hvorfor salgstiderne ikke kan opgøres. Boliger til salg som procent af boligbestanden i kommunen er opgjort på kommuneniveau.

Kilde: Boligmarkedsstatistikken, Danmarks Statistik og egne beregninger.

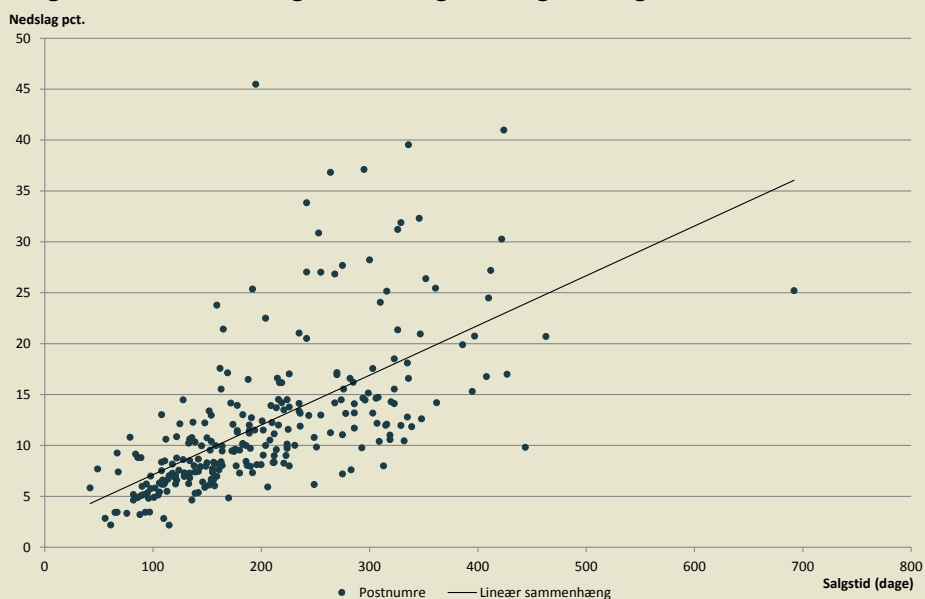
Kombinationen af øget salgspres og lav markedslikviditet i områder længere væk fra de største byer skaber en situation med øget risiko for større prisnedslag, jf. figur 2.5. Det

øger kreditrisikoen på udlån til disse områder. Långivers risiko forhøjes under de givne omstændigheder, dels ved debitorens økonomiske belastning i en fraflytningssituation, dels ved forringelse af værdien af den ejendom, der ligger til sikkerhed for kreditors lån.



Udfordringerne med at sælge boliger afhænger af flere faktorer, som f.eks. den samfundsøkonomiske udvikling og den generelle efterspørgsel efter og udbud af boliger i området. Mulighederne for at få afsat en bolig afhænger også af, hvilken pris den udbydes til. Hvis man betragter salgstider og prisenedslag på postnummerniveau, er der en positiv sammenhæng mellem nedslagene størrelse og salgstiderne, jf. figur 2.6. Denne sammenhæng kan skyldes, at boliger, der bliver udbudt til en høj pris i forhold til den aktuelle markedspris, er sværere at sælge, og udfordringerne med at sælge ejendomme i landdistrikterne (og andre steder) kan således blive forstærket af, at udbudspriserne er for høje. Herudover kan teknisk insolvens hos boligejeren være medvirkende til, at boligejeren ikke har råd til at sælge sin ejendom billigere end en bestemt pris.

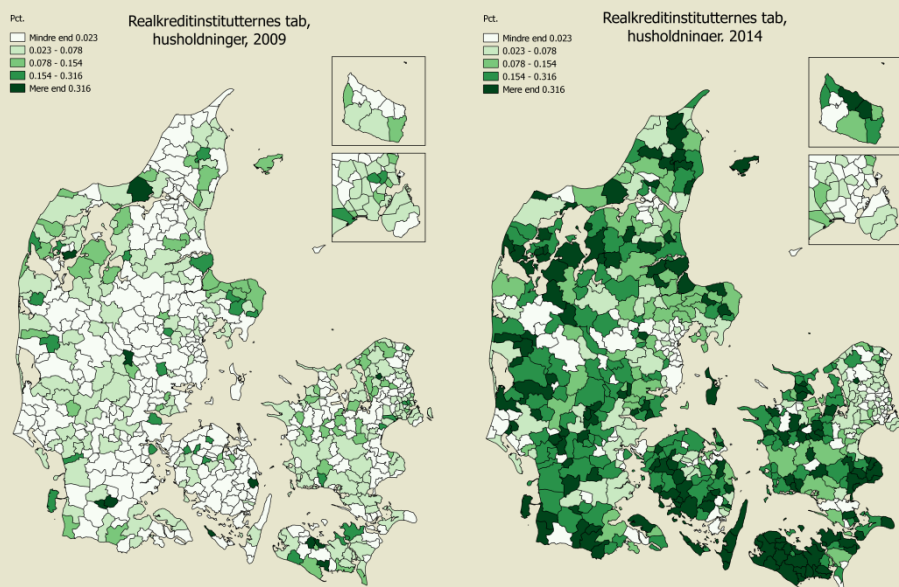
Figur 2.6: Sammenhæng mellem salgstider og nedslag



Anm.: Data for parcel- og rækkehuse fordelt på postnumre, 4. kvartal 2014.
Kilde: Boligmarkedsstatistikken og egen beregninger.

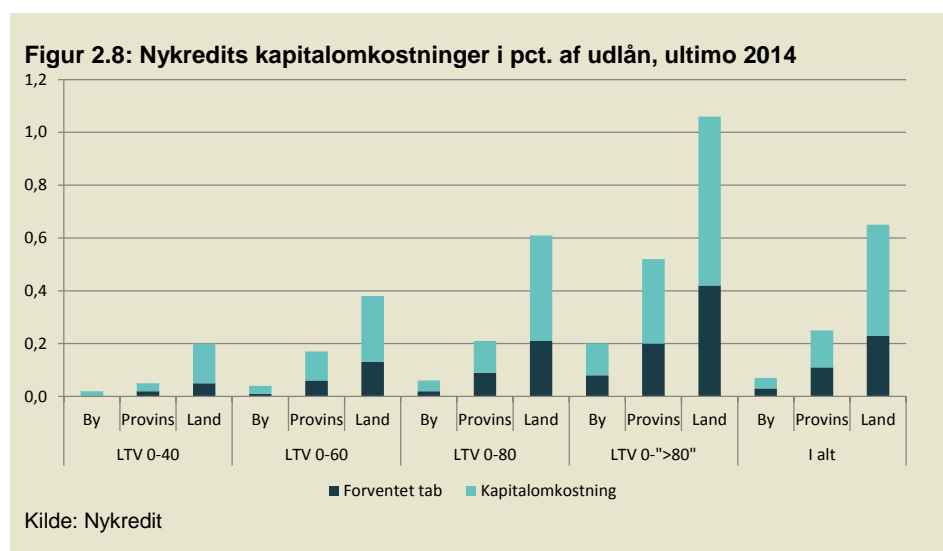
Realkreditinstitutternes tab på private husholdninger har generelt set været lave gennem hele perioden, siden finanskrisen eskalerede i efteråret 2008. Det skal blandt andet ses i lyset af et historisk lavt renteniveau og en relativ lav ledighed. Tabsprocent er dog steget siden 2009. Tabene i 2014 var størst i områder uden for de største byer, jf. figur 2.7

Figur 2.7 Realkreditinstitutternes tab i procent af udlån til husholdninger efter postnummer



Anm.: Tabsprocenten er beregnet som tab i kroner i et givent postnummer divideret med det samlede udlån til husholdninger i postnummeret.
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet

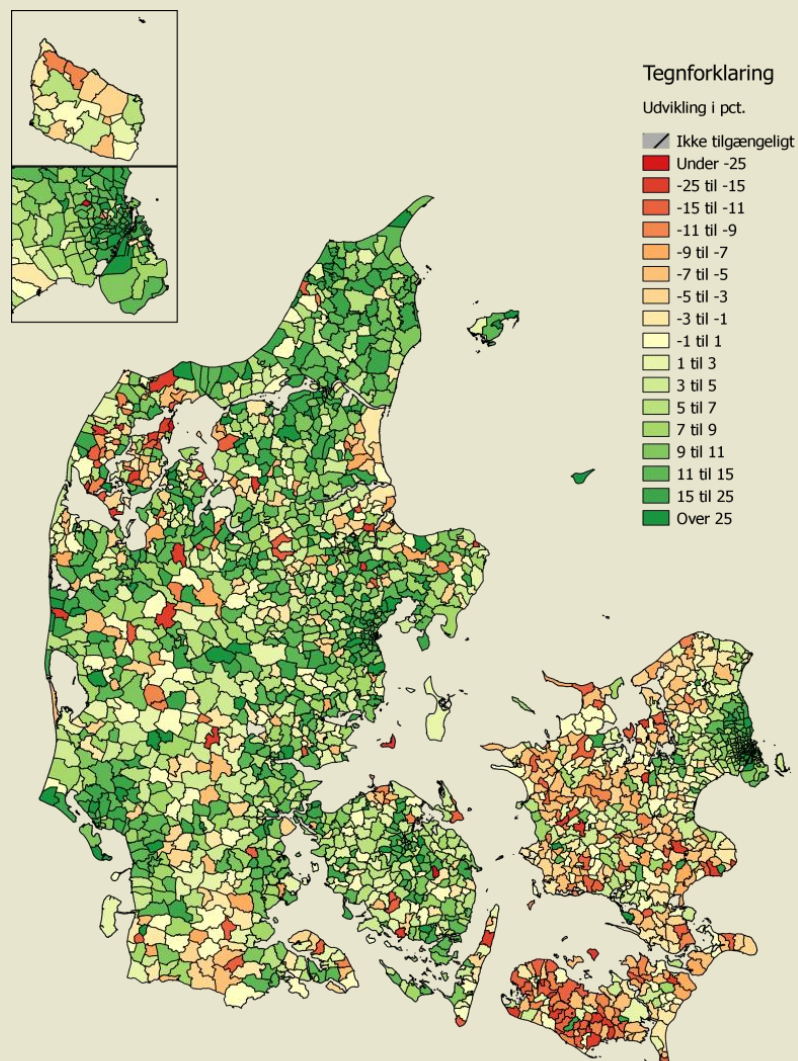
De højere tabsprocenter giver sig udslag i realkreditinstitutternes kapitalomkostninger. Tabene er en omkostning i sig selv, men når tabene er en del af grundlaget for beregning af risikovægtene i IRB-modellerne⁸, vil de stigende tab i landdistrikterne medføre højere risikovægte på lån til landdistrikterne. Nykredit har beregnet kapitalomkostningerne i landdistrikterne til 0,7 pct., hvilket er væsentligt over omkostningerne i byerne på 0,1 pct., jf. figur 2.8. Det er således væsentligt mindre økonomisk attraktivt for instituttet at yde lån i landdistrikter. Faldende ejendomspriser øger desuden belåningsgraden på de pågældende lån, hvormed et realkreditinstitut er forpligtet til at stille supplerende sikkerhed for den del af lånet, der eventuelt overskrider den lovpligtige lånegrænse.



Tabshistorikken er af afgørende betydning for kreditinstitutter, når de vurderer risikoen ved udlån. I perioden fra 2009 til 2014 har det betydet, at beholdningen af realkreditudlån til husholdninger har udviklet sig forskelligartet på tværs af landet. Tendensen er, at beholdningen særligt er vokset omkring de større byer, hvorimod der er områder i landdistrikterne, hvor beholdningen af realkreditudlån er blevet mindre (jf. figur 2.9)..

⁸ Internal Ratings-Based (IRB) modeller kan anvendes af finansielle virksomheder til kapitaldækningsformål mod tilladelse fra Finanstilsynet. Modellerne anvendes bl.a. til beregning af risikovægtede poster, på grundlag af egen historik med porteføljen.

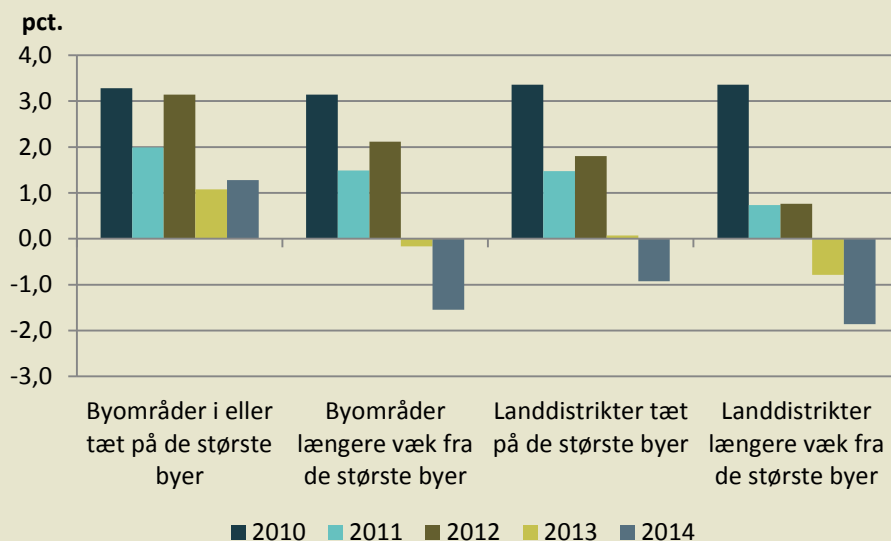
Figur 2.9: Procentvis ændring i beholdningen af realkreditudlån til husholdninger opdelt efter sogne, 2009 -2014



Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

I en mere systematiseret opdeling af landet i ses det, at årsvæksten i realkreditudlånet i 2010 var nogenlunde ensartet på tværs af landet, hvor tabsprocenterne (se figur 2.8) var forholdsvis ensartede på tværs af landet i 2009. Gradvist er tabene steget, navnlig uden for de største byer, og i 2013 og 2014 er realkreditinstitutternes udlån i realiteten kun steget i byområder i eller tæt på de største byer.

Figur 2.10 Årsvækst i beholdningen af realkreditinstitutters udlån til husholdninger, 2010 – 2014

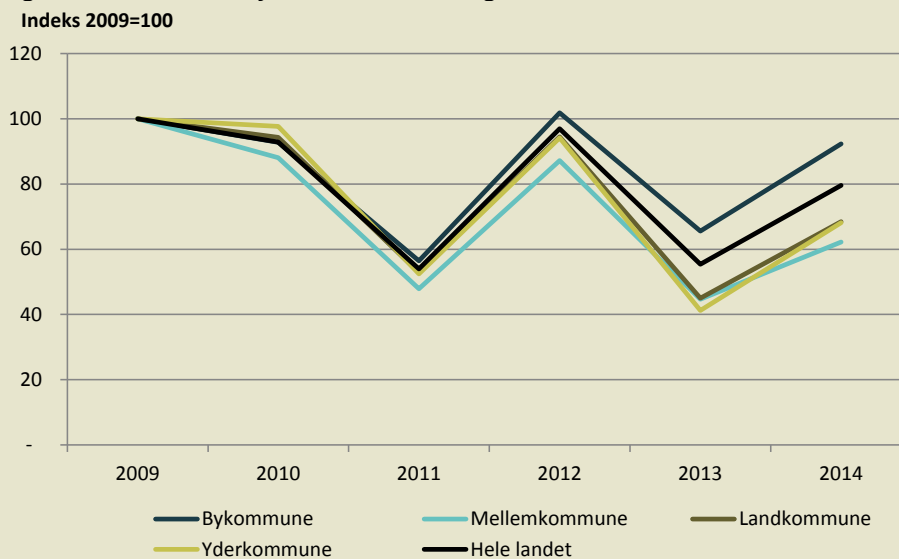


Anm.: Kategoriseringen er lavet på baggrund af sogne og er udarbejdet af det tidligere By-, Bolig- og Landdistriktsministerium. Kategorierne småøer og Christiansø er lagt sammen med kategorien Landdistrikter længere væk fra de største byer. Årsvækstraterne er beregnet som den procentvise ændring i ultimobeholdningen af realkreditlån til husholdningernes finansiering af ejerboliger. Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger.

At der er en negativ vækst i udlånsbeholdningen i et område er ikke ensbetydende med, at der ikke finder udlån sted. Realkreditinstitutternes nyudlån til helårsboliger i områder uden for bykommunerne var dog markant lavere i 2014 sammenlignet med 2009, jf. figur 2.11. Hvis man fokuserer på den mere kortsigtede udvikling, så var der voksende nyudlån i både bykommunerne og landdistrikter i 2014, og nyere data fra Danmarks Nationalbank viser, at der har været voksende nyudlån i langt størstedelen af landet i 2015.⁹ Nyudlånet er ikke stort nok til at resultere i en positiv udlånsvækst uden for bykommunerne i de senere år. Det bemærkes, at figur 2.10 beskriver udviklingen i beholdningen af lån, mens figur 2.11 beskriver udviklingen i nyudlån, og der vil være fald i beholdningen af udlån, når afdrag og indfrielse overstiger nyudlånene.

⁹ "Positiv aktivitet i realkreditudlånet i det meste af landet", Danmarks Nationalbank 2015, www.nationalbanken.dk

Figur 2.11 Realkredit nyudlån til helårsboliger, indekstal, 2009 - 2014



Anm.: Kommuneopdeling følger fødevareministeriets definition.
Kilde: Realkreditrådet, Realkreditforeningen

Når der bliver solgt færre boliger i landdistrikterne, vil der også være mindre behov for lånefinansiering. Ligeledes reducerer faldende boligpriser og den vigende befolkningsudvikling også efterspørgslen efter finansiering. Disse forhold kan bidrage til at forklare det faldende samlede udlån i landdistrikterne.

Belåningsgraderne (udestående lånemasse i forhold til værdien af boliger) er lavere i landdistrikterne end i byerne, jf. tabel 2.3. Forskellen er imidlertid ikke markant, henset til størrelsesordenen af forskellene i eksempelvis konstaterede tab og institutternes kapitalomkostninger. Den lavere gennemsnitlige belåning kan skyldes flere forhold. Det kan være affødt af det lavere nyudlån, hvor afdragene har reduceret de gennemsnitlige belåningsgrader i landdistrikterne, mens nye lån har holdt belåningsgraderne oppe i byerne. Den lavere belåningsgrad i yderområderne kan også være udtryk for, at realkreditinstitutterne har udvist større forsigtighed ved og tilbudt lån med lavere belåningsgrader, og dermed højere pantoverdækningen i landdistrikterne.

Tabel 2.3: Realkreditlån, belåningsgrad for helårsboliger, ultimo 2012

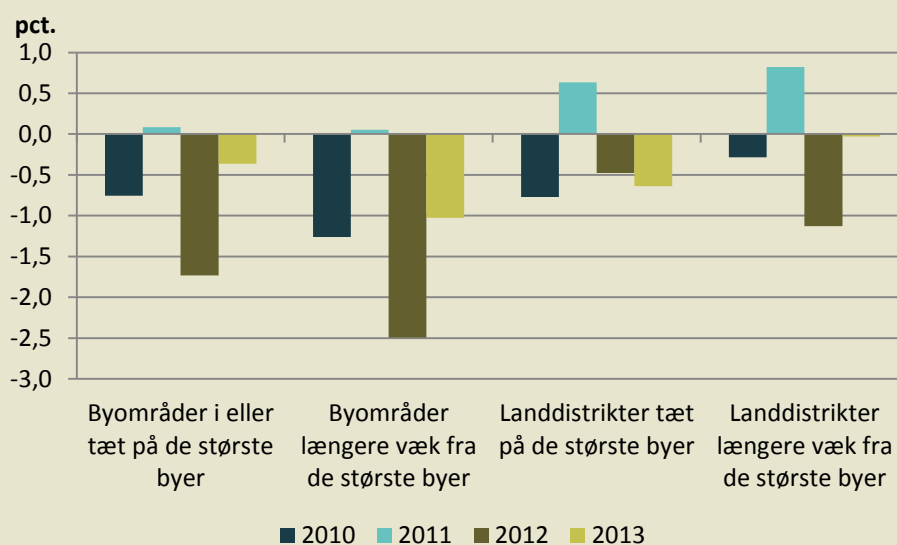
Kommunetype	LTV i pct.
Bykommune	62
Mellemkommune	63
Landkommune	58
Yderkommune	54
Hele landet	60

Anm.: Tallene angiver udestående lånemasse i forhold til værdi af boliger. Kommuneopdeling følger fødevareministeriets definition.

Kilde: Realkreditrådet, Realkreditforeningen

Pengeinstitutternes udlån til husholdninger er reduceret betydeligt siden 2009 i alle områder af landet, jf. figur 2.12. Der synes således ikke at være en tendens til, at pengeinstitutter træder ind og finansierer boligkøb i områder længere væk fra de største byer som erstatning for realkreditbelåning.

Figur 2.12 Årsvækst i beholdningen af udlån fra pengeinstitutter mv. til husholdninger, 2010 – 2014



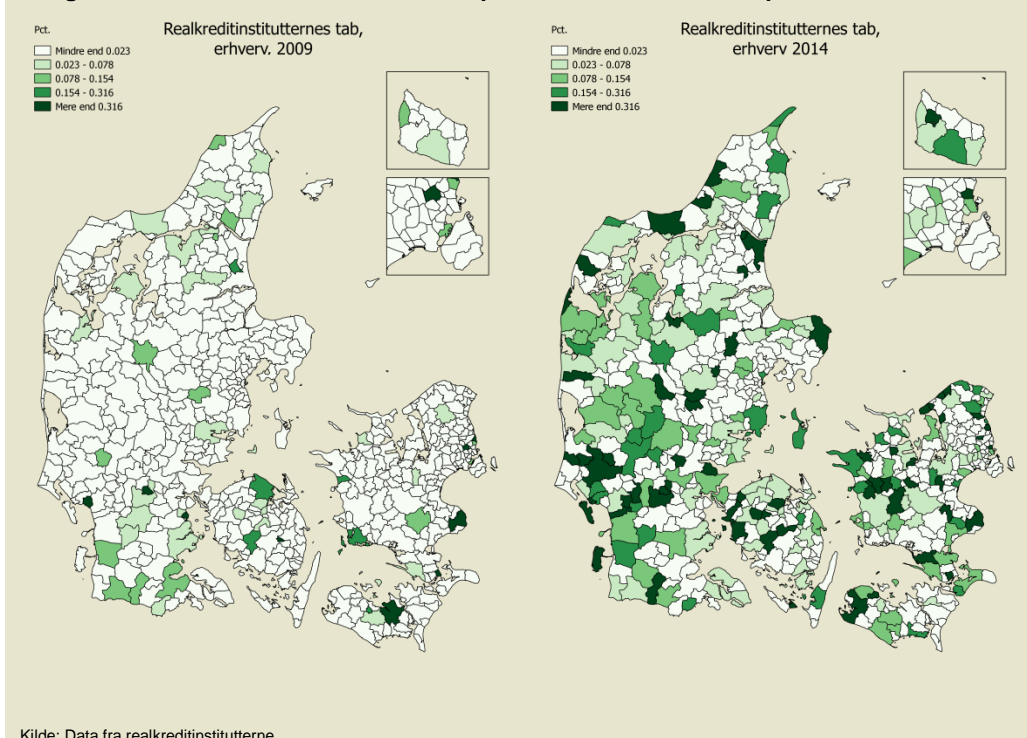
Anm.: Årlig procentvis ændring i gæld til pengeinstitutter, hypotekbanken, pensionskasser, forsikrings- og finansieringsselskaber, kontokortordninger og studiegæld i pengeinstitut.
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

2.4 ERHVERVENES FINANSIERINGSSITUATION

Udlånet til erhverv har under krisen været kendetegnet ved et skift fra pengeinstitutfinansiering til realkreditfinansiering. Det har medført, at realkreditudlånet til erhverv er vokset med godt 130 mia. kr. fra 2009 til 2014, svarende til en stigning på godt 20 pct.¹⁰ Realkreditinstitutternes tab på erhverv er ligesom for husholdninger steget fra 2009 til 2014. Der er ligesom for husholdninger en tendens til, at tabene forekommer uden for de større byområder, men billedet er mere broget end for husholdninger, jf. figur 2.13.

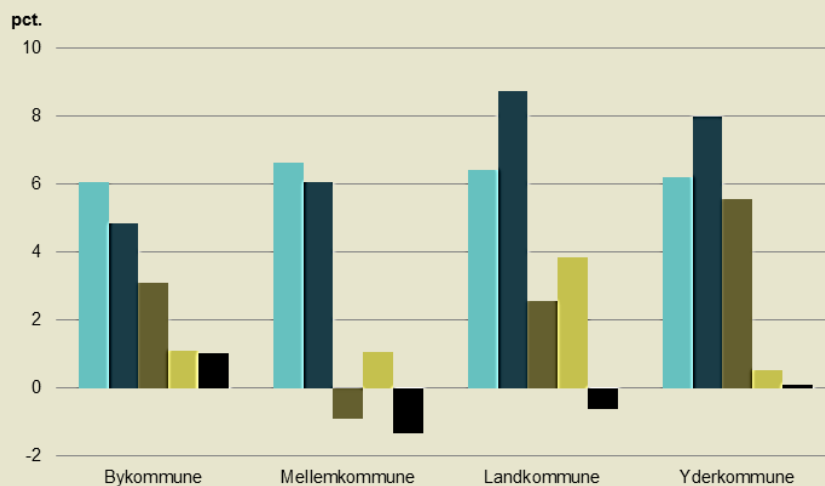
¹⁰ Beregnet på baggrund af indberettede virksomhedsdata fra realkreditinstitutterne.

Figur 2.13 Realkreditinstitutternes tab på udlån til erhverv efter postnummer



Udviklingen i realkreditudlånet har fra 2010 – 2014 været præget af størst vækst i landkommuner og yderkommuner, jf. figur 2.14. I 2013-14 tager væksten i udlånsudviklingen noget af i fart, særligt uden for bykommunerne, men mønstret er ikke ligeså tydeligt som for husholdninger.

Figur 2.14: Årsvækst i beholdningen af realkreditudlån til SMV-segment, 2010 - 2014

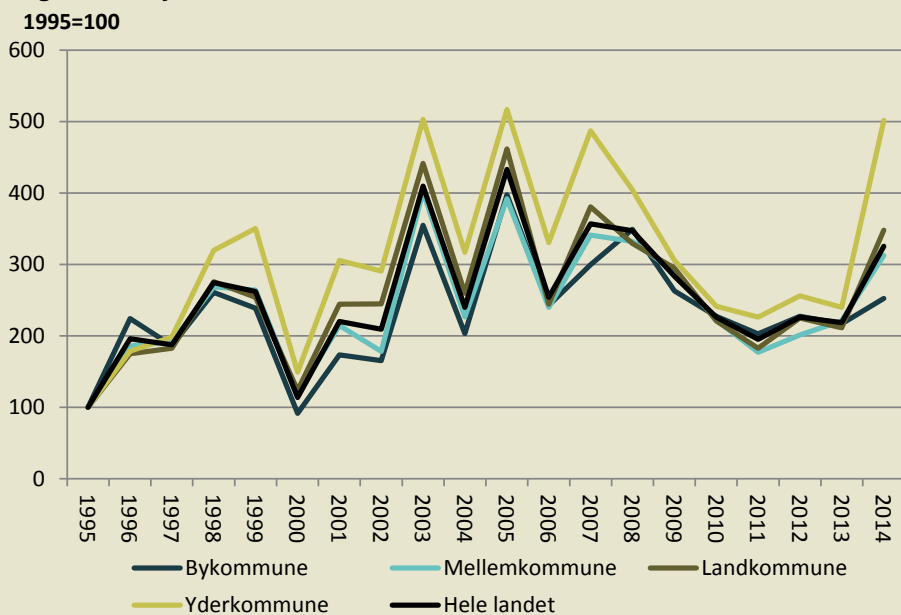


Anm.: Beholdningen af realkreditlån er opgjort per ultimo året og væksten er beregnet som den årlige procentvise ændring i beholdningen af realkreditlån med pant i erhvervsjendomme. Kommune og virksomhedsstørrelse er knyttet til lånet ved at sammenkøre realkreditdatasættet (erhvervsudlån) med Danmarks Statistiks firmastatistik. Firmastatistikken indeholder firmaer, som har haft ATP-indbetalinger for ansatte lønmodtagere svarende til mindst 0,5 årsværk og/eller har haft en beregnet indtjening af en vis størrelse. Det indebærer, at omkring 75 pct. af realkreditudlånet til erhverv indgår i beregningerne af årsvæksten. Langt hovedparten af udlånet, som ikke indgår i beregninger, er udlån til andelsforeninger, privat udlejningsvirksomhed og støttet byggeri (opgjort på baggrund af de udlånsformål, realkreditinstitutterne har indberettet.)

Kilde: Data fra realkreditinstitutterne, Danmarks Statistik og egne beregninger

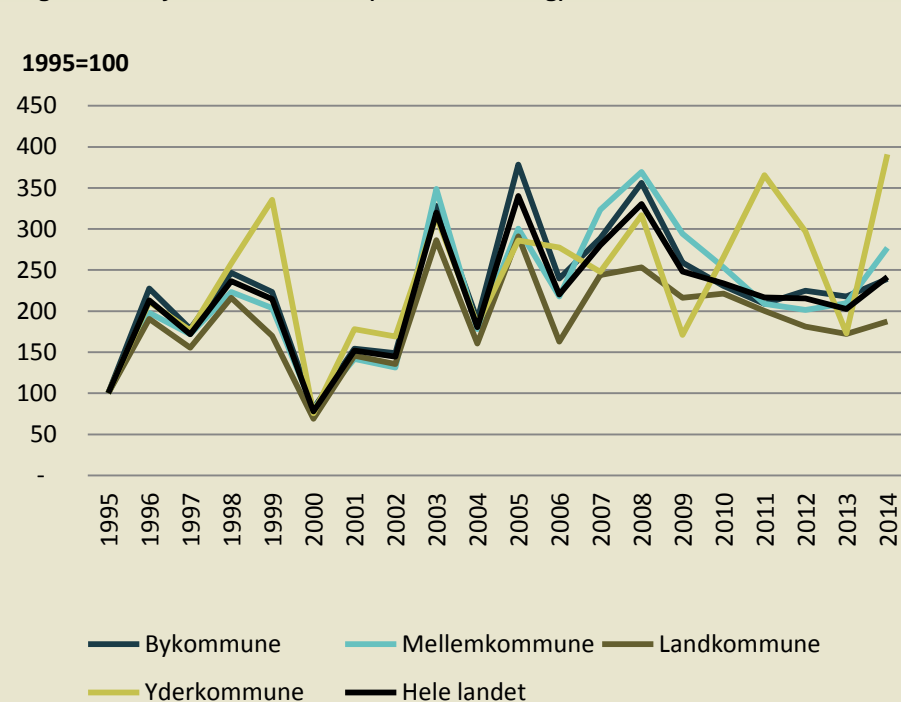
For erhvervsjendomme har yderkommunerne historisk oplevet det største nyudlån. Finanskrisen 2008 ændrede ikke ved dette forhold, dog er forskellen mellem kommunetyperne blevet en smule mindre. Efter 2013 har erhvervsudlånet i yderkommunerne gjort et kraftigt positivt udsving (se figur 2.15). Det skal her bemærkes, at markedet for erhvervsjendomme er langt mindre homogent end for privatejendomme, og diskontinuære priser med forholdsvis store udsving må derfor forventes. For nyudlån til ejerskifte til erhverv har bykommuner oplevet den største effekt af opbygningen af kreditboblen i 00'erne, hvor den efterfølgende kontraktion dog igen samlede segmenterne på et ensartet niveau efter 2009 (se figur 2.17). Bykommunerne ligger dog i 2014 på et væsentligt højere niveau end de øvrige, hvilket kan være et udtryk for, at byområderne historisk har oplevet større udsving på dette område. Landbruget er et væsentligt erhvervssegment i landdistrikterne, og givet landbrugets aktuelle finansieringsmæssige situation kan det være nyttigt for nuanceringsens skyld at udskille landbruget fra fremstillingen (se figur 2.16). Ses der bort fra landbruget i perioden, kan det observeres, at nyudlånet til erhverv svinger en del mere for så vidt angår yderkommuner. Dette afspejler til dels proportionerne i de absolutte tal bag indekstallene, hvor der gennemgående er tale om en begrænset bestand af lån udover landbrug.

Figur 2.15: Nyudlån til erhverv, indekstal, 1995 - 2014



Anm.: Kommuneopdeling følger fødevareministeriets definition.
 Kilde: Realkreditrådet, realkreditforeningen

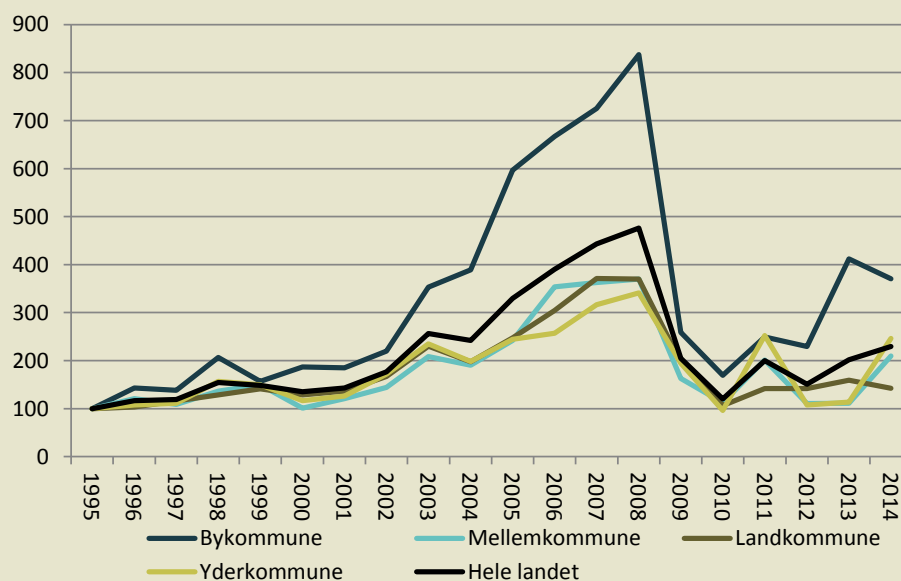
Figur 2.16: Nyudlån til erhverv (ekskl. Landbrug), indekstal, 1995 - 2014



Anm.: Kommuneopdeling følger fødevareministeriets definition.
 Kilde: Realkreditrådet, realkreditforeningen

Figur 2.17: Nyudlån til erhverv (ejerskifte), indekstal, 1995 - 2014

1995=100



Anm.: Kommuneopdeling følger fødevareministeriets definition.
Kilde: Realkreditrådet, Realkreditforeningen.

Udlån til SMV'er

Det er ikke muligt at få oplysninger om SMV'ernes bankgæld fordelt på kommunetyper på samme vis som for husholdninger. For at belyse SMV'ernes finansieringssituation har Erhvervs- og Vækstministeriet fået Danmarks Statistik til at gennemføre en interviewundersøgelse blandt godt 4.000 SMV'er (med mellem 5 og 249 ansatte), hvor der er blevet spurgt til SMV'ernes finansieringssituation (dog ikke kun i forhold til finansiering af fast ejendom).

Boks 2.1: Interviewundersøgelse om SMV'ernes finansieringssituation

Ud af godt 4.000 virksomheder i undersøgelsen om adgang til finansiering i 2014 har det været muligt at sammenkøre godt 3.900 af virksomhederne med Danmarks Statistiks regnskabsstatistik. Den seneste regnskabsstatistik er fra 2013. Det er dog en rimelig tilgang at benytte regnskabstal for 2013, da disse har lagt til grund for låneansøgninger i 2014.

For hver af de 3.900 virksomheder er der beregnet en soliditetsgrad og en overskudsgrad. Soliditetsgraden er beregnet som en virksomheds egenkapital divideret med virksomhedens samlede passiver. Overskudsgraden er beregnet som virksomhedens resultat før finansielle og ekstraordinære poster divideret med summen af virksomhedens omsætning og andre driftsindtægter.

Omkring 500 af de godt 4.000 virksomheder har i 2014 ansøgt om et lån. Heraf har 379 virksomheder fuldt ud opnået lån, og 148 virksomheder har helt eller delvist fået afslag.

	I alt	Bykommune	Udenfor bykommune
----- Fordeling af antal svarvirksomheder -----			
Opnået lån	379	181	198
Delvist eller ej opnået lån	148	71	77
Ej søgt om lån	3.529	1.970	1.559
Alle svarvirksomheder	4.056	2.222	1.834
----- Antal virksomheder, opregnet -----			
Opnået lån	1.550	700	850
Delvist eller ej opnået lån	790	370	420
Ej søgt om lån	17.840	9.170	8.670
Alle virksomheder	20.180	10.240	9.940
----- i pct. af opregnet-----			
Opnået lån	8	7	9
Delvist eller ej opnået lån	4	4	4
Ej søgt om lån	88	90	87
Alle virksomheder	100	100	100
<small>Anm.: Der skelnes mellem fuldt, delvist og ikke opnået finansiering. Ved fuldt opnået blev det ønskede beløb opnået på de ønskede betingelser. Ved delvist opnået blev finansiering opnået, men ikke det ønskede beløb og/eller de ønskede betingelser. Ved ikke opnået blev der ikke opnået den søgte finansiering.</small>			
<small>Kilde: Surveydata fra Danmarks Statistik og egne beregninger.</small>			

Uafhængigt af geografisk placering fik omkring en tredjedel af de virksomheder, der ansøgte om lånefinansiering i et kreditinstitut i 2014, helt eller delvist afslag på den ønskede finansiering.

Virksomhedernes soliditet

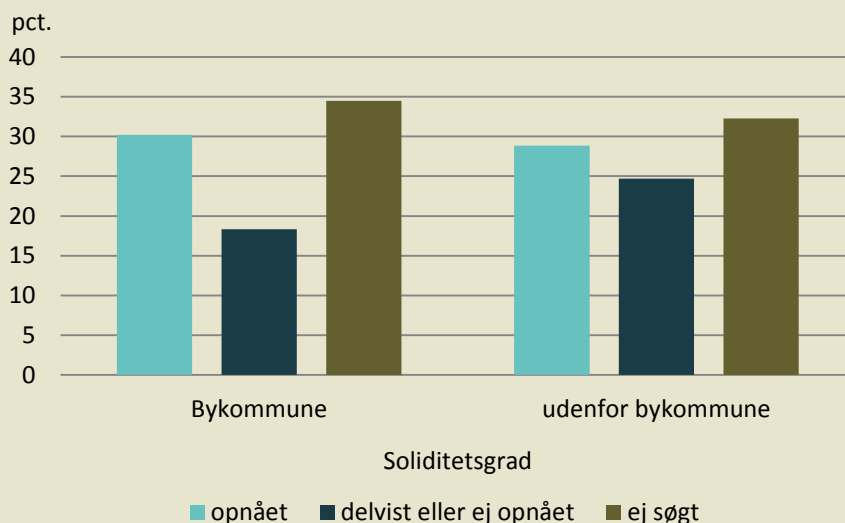
Soliditetsgraden viser, hvor stor en procentdel af kapitalen i en virksomhed, der kan tabes, inden fremmedkapitalen bliver berørt. Jo højere en virksomheds soliditetsgrad er, jo større tab kan virksomheden tage uden potentielt at komme i finansielle problemer. En långiver vil derfor, alt andet lige, foretrække at låne ud til en virksomhed med høj soliditetsgrad frem for en virksomhed med en lavere soliditetsgrad.

De virksomheder, der slet ikke ansøgte om lån i 2014, har generelt en lidt højere soliditetsgrad end virksomheder, der har søgt om lån. En af årsagerne er sandsynligvis, at disse virksomheder på grund af deres højere soliditetsgrad har mindre behov for lånefinansiering.

For virksomheder i bykommuner er der en klar tendens til, at virksomheder, der opnår lån, har en højere soliditetsgrad end de virksomheder, der helt eller delvist får afslag. Medianvirksomheden blandt virksomheder i bykommuner, der i 2014 fik fuldt tilsagn om lån, havde således i 2013 en soliditetsgrad på 30 pct. Medianvirksomheden blandt virksomheder, der helt eller delvist fik afslag, havde til sammenligning en soliditetsgrad på 18 pct., jf. figur 2.18.

For virksomheder uden for bykommunerne er der et mindre klart billede af, at soliditetsgraden er bestemmende for muligheden for at opnå lån, om end tendensen også er, at virksomheder med højere soliditetsgrad i højere grad får tilsagn.

Figur 2.18: Medianvirksomhedens soliditetsgrad



Anm.: Opgørelsen er med udgangspunkt i svarene fra en interviewundersøgelse. Danmarks Statistik har lavet blandt omkring 4.000 små og mellemstore virksomheder omkring disses finansieringssituation. Virksomhederne i undersøgelsen har svaret på spørgsmålet "Har virksomheden forsøgt at opnå lånefinansiering i 2014, og med hvilket resultat?". Undersøgelsen er sammenkørt med regnskabsstatistikken, hvorpå soliditetsgraden er beregnet som virksomhedens egenkapital divideret med virksomhedens samlede passiver (=aktiver).

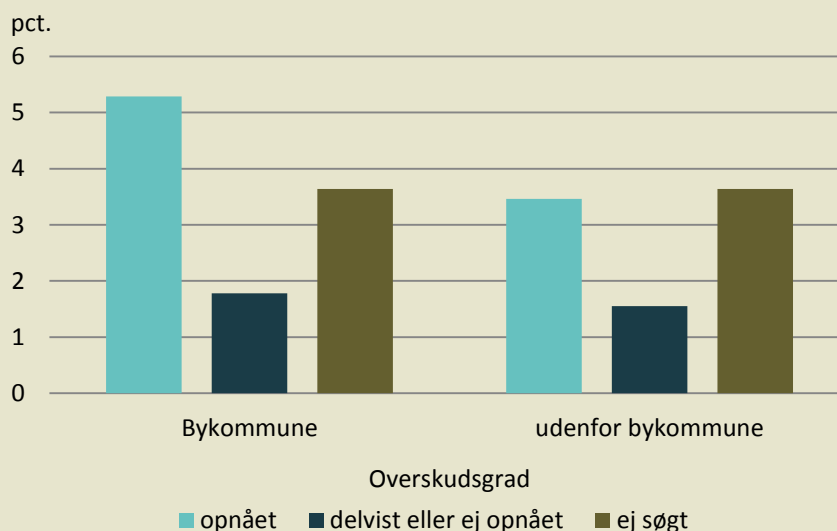
Kilde: Danmarks statistik og egne beregninger.

Virksomhedernes indtjeningsevne

Overskudsgraden siger noget om, hvorvidt virksomheden har et rimeligt forhold mellem omkostninger og indtægter. Har en virksomhed en høj overskudsgrad, tjener den flere penge. En virksomhed, der har en høj indtjening, vil i højere grad være i stand til at servicere sin gæld end en virksomhed, der har en lav indtjening. En långiver vil derfor alt andet lige foretrække at låne ud til en virksomhed, der har en høj indtjening.

Der er en stærk sammenhæng mellem overskudsgrad og bevilgede lån, uanset hvilken kommunetype, der ses på. Medianvirksomheden, der opnår lån i 2014, havde i 2013 en markant højere overskudsgrad sammenlignet med medianvirksomheden, der får helt eller delvist afslag, jf. figur 2.19. For begge kommunetyper er overskudsgraden over dobbelt så stor i de virksomheder, der får tilsagn om lån sammenlignet med de virksomheder, der får helt eller delvist afslag.

Figur 2.19: Medianvirksomhedens overskudsgrad



Anm.: Opgørelsen er med udgangspunkt i svarene fra en interviewundersøgelse, Danmarks Statistik har lavet blandt omkring 4.000 små og mellemstore virksomheder omkring deres finansieringssituation. Virksomhederne i undersøgelsen har svaret på spørgsmålet "Har virksomheden forsøgt at opnå lånefinansiering i 2014, og med hvilket resultat?". Undersøgelsen er sammenkørt med regnskabsstatistikken, hvorpå overskudsgraden er beregnet som virksomhedens resultat før finansielle og ekstraordinære poster divideret med summen af virksomhedens omsætning og andre driftsindtægter.

Kilde: Danmarks statistik og egne beregninger.

2.5 BOLIGMARKEDETS SAMMENSÆTNING

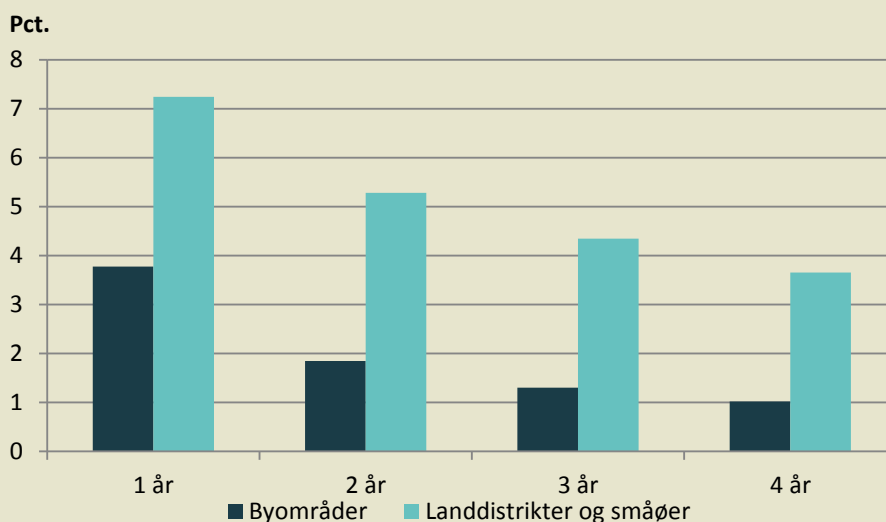
For så vidt angår sammensætningen af ejendomsstyper er der relativt flere ejerboliger og færre lejeboliger i landdistrikterne. I byområderne er godt halvdelen af boligerne lejeboliger, mens det kun er godt 20 pct. i landdistrikterne, jf. tabel 2.3. Det forholdsvist lave antal lejeboliger kan påvirke mobiliteten til og fra landdistrikterne. Det tager som regel længere tid og er dyrere at fraflytte en ejerbolig end en lejebolig. Samtidigt begrænses mobiliteten til landdistrikterne, hvis der ikke er tilstrækkeligt med lejeboliger. Hertil må det tilføjes, at det er let at leje både almennyttige- og lejeboliger i landdistrikter.

Tabel 2.3: Boliger efter ejerform, andele i pct. ultimo 2014

Pct.	Ejeboliger	Lejeboliger
Byområder i eller tæt på de største byer	50,5	49,5
Byområder længere væk fra de største byer	53,8	46,2
Landdistrikter tæt på de største byer	78,3	21,7
Landdistrikter længere væk fra de største byer	77,0	23,0
Småøer	83,8	16,2
Hele landet	57,9	42,1

Anm.: Lejeboliger omfatter privat udlejning, almene boliger, kollegieboliger samt ældre- og plejeboliger. Ejeboliger omfatter også andelsboliger.
Kilde: Bygnings- og boligregisteret.

Den negative befolkningsudvikling i landdistrikterne betyder også, at der er relativt mange tomme boliger. Boliger, der har stået tomme længe uden vedligeholdelse, mister værdi. Endvidere kan tomgangen have en afsmittende effekt på de omkringliggende boliger, således at det er sværere at sælge en bolig, hvis der er en eller flere forfaldne boliger i nærheden. I landdistrikterne og på småøerne har godt 7 pct. af boligerne stået tomme i mindst et år, mens knap 4 pct. af boligerne i byområderne har stået tomme i mindst et år, jf. figur 2.20.1. Boligerne i landdistrikterne står også tomme i længere tid, og knap 4 pct. af boligerne i landdistrikterne har stået tomme i mindst 4 år. Det bemærkes, at der kan være en usikkerhed om det præcise omfang af tomme boliger, da antallet af helårsboliger, som bruges som fritidsboliger bl.a. efter den nye flexboligordning, ikke er opgjort.

Figur 2.20.1 Tomme boliger, maj 2015

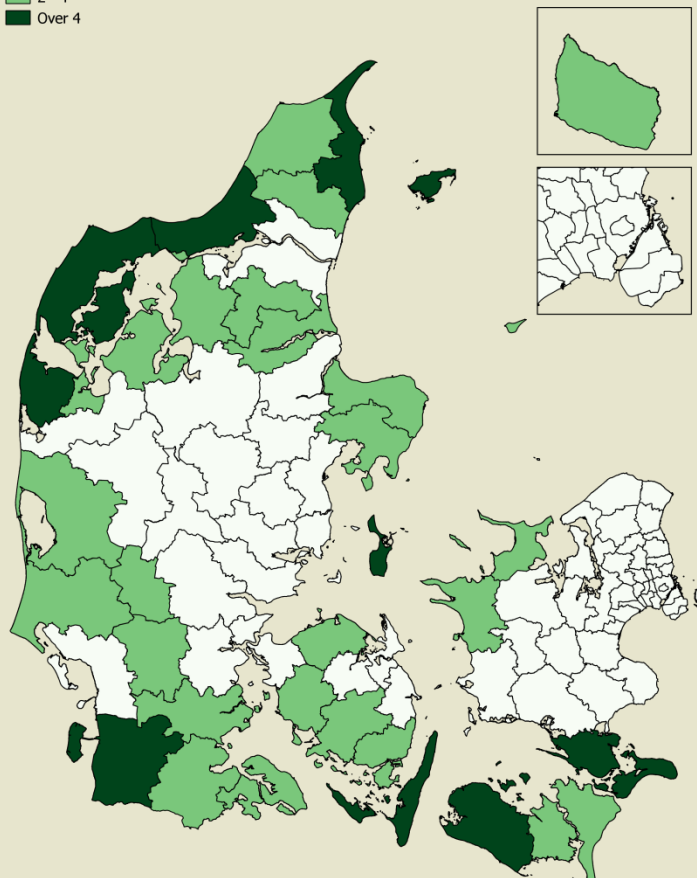
Anm.: Figuren viser andelen af tomme boliger fordelt efter antallet af år de mindst har stået tomme.

Kilde: Bygnings- og boligregisteret.

Af figur 2.20.2 ses det, at den største andel boliger, der har stået tomme i lang tid (mindst fire år), findes i nord- og vestjyske kommuner, en kommune i Sønderjylland samt i Samsø, Langeland, Ærø, Vordingborg og Lollands kommuner. De øvrige kommuner på Sjælland, Fyn samt i Midt- og Østjylland har under 4 procent tomme boliger.

Figur 2.20.2 Fordeling af boliger som har stået tomme i mindst fire år

Andel i pct.
0 - 2
2 - 4
Over 4



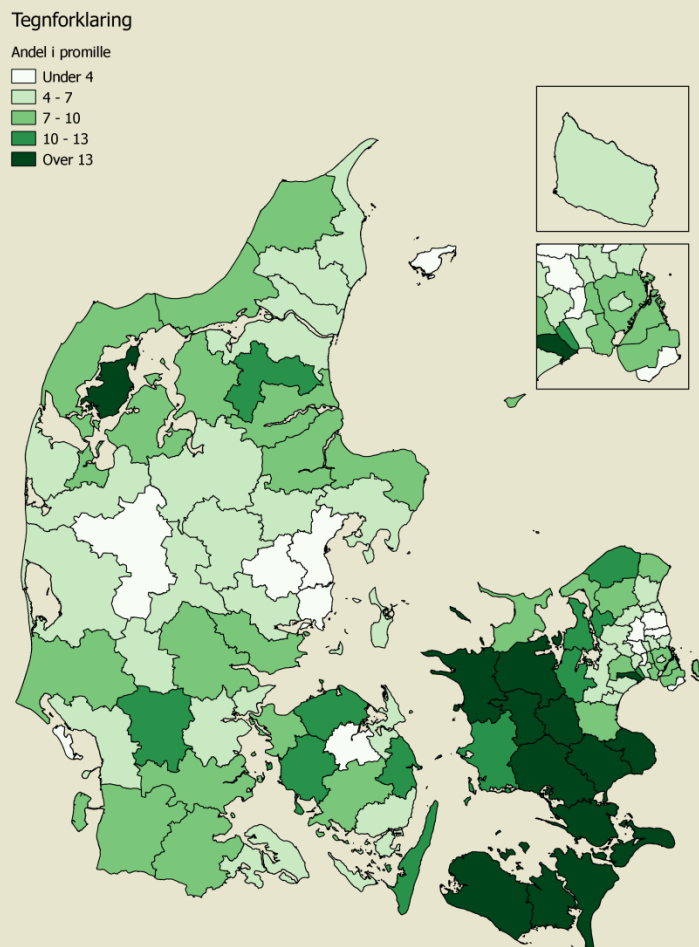
Anm.: Statistikken omfatter alle boliger, uanset ejerform – en tom almen bolig vil derfor også tælle med i opgørelsen.

Kilde: Bygnings- og Boligregisteret.

Figur 2.21 viser frekvenser af tvangsauktioner i Danmark i perioden 2007-12 fordelt på kommuner. Lolland, Falster, Sydvestsjælland og Mors var særligt hårdt ramt af tvangsauktioner i perioden, mens kommuner med større bysamfund derimod havde lav frekvens. Der var også stor variation i andelen af tvangsauktioner indenfor de enkelte kommuner, og bebyggelser med op til 2.000 indbyggere er overrepræsenterede i tvangsauktionsstatistikken. I helt små bebyggelser med mindre end 200 indbyggere var andelen af boliger solgt på tvangsauktioner over det dobbelte af landsgennemsnittet.¹¹

¹¹ Tvangsauktioner i Danmark, Boligøkonomisk Vindcenter, 2015.

Figur 2.21 Frekvens af tvangsaktioner 2007 - 2012



Anm.: Andel i promille af enfamilie-boliger solgt på tvangsauktion per kommune i perioden 2007-12. Rangordning af frekvens i kommuner med lige mange i hver klasse er gengivet i farveskalaen. Kilde: Data fra den Offentlige Informationsserver (OIS), frie grunddata fra Geodatastyrelsen. Bearbejdet Aalborg Universitet. Fra rapporten 'Tvangsauktioner i Danmark', som er tilgængelig på www.bvc.dk.

2.6 AFGRÆNSNING AF LANDDISTRIKTER

Begrebet landdistrikter/yderområder kan defineres – og bliver defineret – på forskellige måder afhængig af den konkrete kontekst. Af datamæssige hensyn arbejdes der med følgende to definitioner i denne rapport:

1. Landdistrikter (Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter)
2. Landdistriktskommuner, underopdelt i mellem-, land-, og yderkommuner (Fødevarerministeriet)

Landdistrikter – Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

I forbindelse med den Regional- og landdistriktpolitiske Redegørelse 2013 præsenterede Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter en afgrænsning af landdistrikts- og byområder baseret på sognegrænser. Landdistrikter blev defineret som sogne, hvor mere end halvdelen af indbyggerne bor udenfor byer med over 3.000 indbyggere. Denne definition er den mest præcise afgrænsning af landdistrikterne, men opdelingen på sogneniveau giver visse datamæssige udfordringer, da meget data er afgrænset på kommuner eller postnumre. I redegørelsen skelnes desuden mellem områderne lå tæt på eller længere væk fra de største byer¹², hvor "tæt på" blev defineret som indenfor en halv times kørsel.

Landdistriktskommuner - Fødevareministeriet

Fødevareministeriet har defineret en række kommuner som landdistriktskommuner – disse er yderligere underopdelt i yderkommuner, mellemkommuner og landkommuner. Realkreditrådet har benyttet denne kommuneinddeling i forbindelse med opgørelse af udlån og tab på kommuner til brug for blandt andet besvarelse af folketingssspørgsmål. Der er 63 landdistriktskommuner, og dette er således en relativt bred definition. Yderkommuner omfatter 16 kommuner, hvor 14 er indeholdt i yderområde-definitionen beskrevet ovenfor.

¹² Største byer er defineret som hovedstadsområdet, Århus, Odense, Aalborg, Esbjerg, Randers, Kolding, Horsens, Vejle, Roskilde, Herning og Helsingør.

3. ANVENDELSE AF REDUCERET BELÅNINGSGRAD

Det fremgår af udvalgets kommissorium, at udvalget skal undersøge omfanget af belåningsager med lavere belåningsprocent end mulighederne efter lovgivningen og baggrunden for, at der angiveligt relativt sjældent ydes sådanne lån. Det har ikke været muligt for udvalget datamæssigt at belyse, i hvilket omfang der måtte tilbydes mindre belåning end ønsket som alternativ til låneafslag. Udvalget har i denne forbindelse drøftet muligheden for, at realkreditinstitutter i større omfang tilbyder en reduceret belåningsgrad som et alternativ til at give afslag på en låneanmodning.

3.1 OMFANGET AF UDLÅN MED REDUCERET BELÅNINGSGRAD

Finanstilsynet modtager kvartalsvise indberetninger af afgivne lånetilbud fra realkreditinstitutterne, herunder med information om det tilbudte låns størrelse samt instituttets vurdering af ejendommens værdi, hvoraf belåningsgrader kan udledes. Ideelt set havde det været ønskværdigt med data, der kunne vise omfang af låneanmodninger, bevillinger heraf og bevilling ift. anmodning. Af lånetilbudsindberetningerne til Finanstilsynet kan dog udledes belåningsgrader, som kan indgå som en del af det ønskede billede. Belåningsgraden viser det tilbudte realkreditlån som andel af ejendomsværdien. I 2. kvartal 2015 blev der indberettet lånetilbud til i alt 306 erhvervsjendomme og 7342 privatejendomme afgivet siden 1. kvartal¹³. For privatboliger viser lånetilbudsdata i tabel 2.1 et mindre omfang af lånetilbud med LTV i den lave ende i yderkommuner i forhold til bykommuner. Dette billede er endnu tydeligere for erhvervsjendomme. I 2. kvartal 2015 blev der afgivet i alt 25 ud af 306 lånetilbud til erhvervsjendomme til en belåningsgrad på under 40 %, hvor kun et enkelt af disse lånetilbud var i en yderkommune (tabel 2.2). Det bemærkes, at der alene er tale om et aktuelt øjebliksbillede.

	Privatboliger	Belåningsgrad <60 pct.	Andel i pct.
Bykommune	5192	996	19
Landkommune	952	126	13
Mellemkommune	972	116	12
Yderkommune	226	20	9
Hovedtotal	7342	1258	17

Anm.: Inddelingen i kommunekategorier følger ved denne opgørelse kategorier udviklet af forh. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Kilde: Lånetilbudsindberetninger til Finanstilsynet

¹³ Privatejendomme omfatter parcel- og rækkehuse samt ejerlejligheder. Erhvervsjendomme omfatter fabriksejendomme og andre industrielle produktionsanlæg, håndværks- og værkstedsejendomme og andre lokaler/butikker med overvejende håndværksmæssig produktion, kontorejendomme, butiksejendomme, mindre kontor og/eller butiksejendomme, evt. med beboelse til udlejning, lager – og produktionsejendomme/køl/frys, butikcentre/storbutikker, hoteller, kroer, kongres- og kursuscentre samt ferieland og forlystelsesparker, samt restauranter og grillbarer.

Tabel 2.2: Lånetilbud på erhvervsejendomme 2. kv. 2015

	Erhvervsejendomme	Belåningsgrad <40 pct.	Andel i pct.
Bykommune	127	10	8
Landkommune	86	8	9
Mellemkommune	63	6	10
Yderkommune	30	1	3
Hovedtotal	306	25	8

Anm.: Inddelingen i kommunekategorier følger ved denne opgørelse kategorier udviklet af forh. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Kilde: Lånetilbudsindberetninger til Finanstilsynet

Et simpelt gennemsnit på tværs af enkeltlånesager viser, at der i yderkommuner generelt blev givet lånetilbud på en højere belåning af både privat- og erhvervsejendomme relativt til bykommunerne. Hvor privatejendomme i bykommuner gennemsnitligt blev tilbudt lånt i LTV spændet ud til ca. 71 %, ligger gennemsnittet blandt yderkommuner på godt 75 %.

Tabel 2.3: Belåningsgrader 2. kv. 2015, simpelt gennemsnit

Pct.	Erhvervsejendomme	Privatboliger
Bykommune	58,38	71,06
Landkommune	60,43	74,27
Mellemkommune	60,34	74,30
Yderkommune	61,02	75,39
Hovedtotal	59,62	72,04

Anm.: Data er et simpelt gennemsnit af belåningsgrader på tværs af enkeltlånesager. Inddelingen i kommunekategorier følger ved denne opgørelse kategorier udviklet af forh. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Kilde: Lånetilbudsindberetninger til Finanstilsynet

Det bemærkes, at gennemsnittene i tabel 2.3 ikke afspejler størrelsen på de individuelle lånesager, og dermed kan resultatet være påvirket af mange mindre sager med en relativt høj eller lav belåning. For at supplere fremstillingen er der i tabel 2.4 vist den samlede lånetilbudsmasse i forhold til den samlede værdi på de ejendomme, der har fået tilbud om belåning. I denne fremstilling er billedet stort set det samme, om end forskellen mellem bykommuner og yderkommuner er en anelse mere udtalt. Hvor tilbud om udlån i bykommunerne på LTV skalaen lå omkring knap 69 % af den boligmasse, hvor der er givet lånetilbud i perioden, er det tilsvarende tal for yderkommunerne knap 75 %. For erhvervsejendomme er billedet tilsvarende.

Tabel 2.4: Belåningsgrad 2. kv. 2015, samlet udlån/samlet ejendomsværdi

Pct.	Erhvervsejendomme	Privatboliger
Bykommune	48,09	68,91
Landkommune	59,64	72,81
Mellemkommune	60,77	73,87
Yderkommune	56,27	74,89
Hovedtotal	50,98	69,77

Anm.: Belåningsgraderne er beregnet som samlet nyudlån med provenu (dvs. konverteringssager er renset bort) som andel af samlet værdi på ejendomme, der har fået tilbud om belåning. Inddelingen i kommunekategorier følger ved denne opgørelse kategorier udviklet af forh. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Kilde: Lånetilbudsindberetninger til Finanstilsynet

3.2 BAGGRUND FOR ANVENDELSE AF REDUCERET BELÅNING

Tabellerne oven for baseret på lånetilbudsdata viser umiddelbart en relativt højere belåningsgrad for ejendomme i yderkommuner sammenlignet med de øvrige kommunegrupper. Det bemærkes dog, at tallene ikke siger noget om, i hvilket omfang der måtte blive givet afvisninger til potentielle låntagere som modstykke til tilbud om lavere belåning, eller hvilket belåningsomfang kunden reelt har ønsket. Tallene viser alene, at for de tilbudte lån udgør disse i yderkommunerne gennemsnitligt set en højere andel af ejendomsværdien end i de større byer.

Realkreditsektoren oplyser, at erfaringerne viser, at en reduceret belåning i mange tilfælde vil være uegnet som foranstaltning til at kompensere for en øget kreditrisiko i disse områder, hvor institutterne relativt set oplever de største tab.

En af forklaringerne er, at når realkreditinstitutterne oplever tab på ejendomme i landdistrikterne, er der som oftest tale om, at en meget stor del af realkreditinstituttets engagement må konstateres tabt. På denne baggrund gør det ikke reelt nogen nævneværdig forskel, hvorvidt instituttet har ydet lån op til 60 eller 80 pct. af belåningsværdien. Der bliver under alle omstændigheder tale om et (for) stort tab, som instituttet ikke har nogen interesse i at risikere. Det kan føre til, at instituttet vælger at give afslag frem for en reduceret belåning.

En anden forklaring kan søges i følgende scenarie: Et realkreditinstitut konkluderer i en konkret lånesag – på baggrund af en gennemgang af en låneansøgers økonomi – at låntagers økonomi med det ønskede lån kun lige akkurat hænger sammen. Samtidig konstateres forhold ved den faste ejendom, der betyder, at der ikke er basis for fuld belåning. Hvis man forestillede sig, at instituttet i denne situation i stedet for tilbød en belåningsgrad på eksempelvis 60 pct., ville det samtidig betyde, at låntager skulle ud og finansiere den resterende del (fra 60-80 pct.) hos en anden låneudbyder. Dansk realkreditbelåning er en meget billig måde at finansiere sin bolig på, og anden form for

boligfinansiering vil som udgangspunkt skulle ske til en højere rente, end hvad realkreditlen kan tilbyde. Dette vil betyde, at låntagers økonomi – der før blev vurderet til lige akkurat at hænge sammen – nu forværres og ikke hænger sammen på grund af den ekstra finansieringsomkostning.

Låntager vurderes derfor ikke længere at kunne servicere den samlede boliggyld. I denne situation vil realkreditinstituttet typisk vælge at give afslag på låneansøgningen. En konstruktion med et lavere realkreditlån og en højere anden finansiering kræver, at et pengeinstitut eller anden kreditgiver er villig til at yde den manglende kredit. Hvis finansieringen ud over realkreditlånet ikke kan skaffes på grund af vurdering af risiko m.v., kan konstruktionen falde til jorden. Det afspejler imidlertid ikke nødvendigvis en manglende vilje til at give lavere realkreditbelåning.

Endelig vil der være tilfælde, hvor en købsaftale er med forbehold for fuld realkreditfinansiering. Det er derfor også muligt, at nogle købere springer fra købsaftalen (måske efter rådgivning fra deres advokat eller pengeinstitut), hvis de ikke kan få fuld realkreditfinansiering.

Der kan således være forretningsmæssige årsager til, at realkreditinstituttet eventuelt vælger helt at undlade tilbud om långivning, eller at den samlede finansiering ikke kan skaffes, selv om realkreditinstituttet er villig til at yde et lån inden for en lavere lånegrænse end 80 pct. Det er imidlertid vanskeligt helt at udelukke, at realkreditinstitutterne kan udvide anvendelsen af reduceret belåning – vel at mærke uden at gå på kompromis med en ansvarlig kreditpolitik.

Her kan det dog bemærkes, at landdistrikter i et vist omfang blandt andet er karakteriseret ved en større relativ andel af meget billige ejendomme. For meget billige ejendomme vil realkreditlån ikke altid nødvendigvis være den mest hensigtsmæssige finansieringsform. Herudover kan det bemærkes, at relativt flere ejendomme i landdistrikterne vurderes at være i en tilstand, hvor den eksisterende ejer eller køber vil være den sidste ejer heraf, hvorfor traditionel realkreditbelåning ikke vil være oplagt, da situationen snarere kan sammenlignes med eksempelvis en bilfinansiering med kort løbetid og en højere rente.

Boks 3.1: Anbefaling vedr. reduceret belåning

Anbefaling

Der kan være særlige udfordringer forbundet med kreditgivning i landdistrikter. Med henblik på at give også landdistrikter de bedst mulige vilkår, herunder finansieringsmæssigt, skal arbejdsgruppen på denne baggrund anbefale kreditinstitutsektoren at overveje, om justering af parametre i det eksisterende produktsortiment ved anvendelse i landdistrikter kunne medføre en højere grad af imødekommelse af låneanmodninger i disse områder. En sådan justering i forhold til de kreditmæssige udfordringer, som kreditgiver vurderer, kunne være på parametre som lavere belåningsgrad, kortere løbetid og hurtigere amortisering og/eller større margin.

4. GÆLDENDE REGLER FOR REALKREDIT- OG PENGEINSTITUTTER

I det nedenstående gennemgås gældende regler for realkreditinstitutternes værdiansættelse af fast ejendom til brug for låneudmåling, gældende lånegrænser for realkreditudlån, og gældende regler for pengeinstitutter.

4.1 GÆLDENDE REGLER FOR REALKREDITINSTITUTTERNES VÆRDIANSÆTTELSE AF FAST EJENDOM TIL BRUG FOR LÅNEUDMÅLING

I dette afsnit beskrives først de overordnede regler for værdiansættelse af fast ejendom, som realkreditinstitutter anvender som sikkerhed for obligationsudstedelser. Derefter beskrives de mere detaljerede regler og metoder for værdiansættelse af de udvalgte ejendomssegmenter.

I henhold til det gældende regelsæt er hovedreglen, at realkreditinstitutter til brug for låneudmåling skal fastsætte en kontantværdi af en ejendom, såfremt denne skal anvendes som sikkerhed for realkreditobligationer (RO'er), særligt dækkede obligationer (SDO'er) og særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'er).

Kontantværdien skal ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til pris- og markedsforholdene for den pågældende type ejendom må skønnes at ville betale for ejendommen (markedsværdi). Forhold, der betinger en højere pris, må ikke indgå i værdiansættelsen.

Realkreditinstitutterne skal ved værdiansættelsen tage hensyn til en eventuel risiko for ændringer i markeds- og strukturforhold. I bemærkningerne til lov om realkredit og realkreditobligationer m.v. henvises til, at realkreditinstitutterne under en højkonjunktur skal tage højde for, at priserne under en eventuel kommende nedgang på ejendomsmarkedet vil kunne falde. Dette har dog ikke modvirket belåning af prisudviklingen på f.eks. ejendomssegmentet boligudlejningsejendomme, og Finanstilsynet har ikke på grundlag af denne regel givet tilsynsmæssige reaktioner over for institutter, som har belånt dette segment.

Ved belåning af visse ejendomssegmenter har realkreditinstitutterne ved lån finansieret med RO'er mulighed for at ansætte ejendommens værdi til genanskaffelsesværdien dog med fradrag for stand og karakter. Disse segmenter er ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, såfremt dette er rimeligt under hensyntagen til ejendommens driftsresultater, alternative anvendelsesmuligheder og markedsforhold i øvrigt samt industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg, hvis dette er forsvarligt under hensyntagen til låntagers kreditværdighed og den fra ejendommen drevne virksomheds indtjeningssevne.

I forbindelse med indførelsen af SDO-loven i 2007 blev realkreditinstitutternes mulighed for at anvende genanskaffelsesværdien begrænset, når institutterne anvender ejendommen som sikkerhed for lån, der ligger til grund for en SDO- eller SDRO-udstedelse. Dette skyldes, at værdiansættelsen af ejendommen i henhold til kreditinstitutdirektivet, som ligger til grund for SDO-loven, skal ske til markedsværdi, som her er defineret som *"det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger efter korrekt markedsføring, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang."*

Der eksisterer i dag to værdiansættelsesbekendtgørelser på området – én for udstedelse af RO'er (bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling) og én for udstedelse af SDO'er og SDRO'er (bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer).

I begge bekendtgørelser er det præciseret, at ansættelsen af pantets værdi ikke må overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb. Det er yderligere præciseret, at der ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, og med forsigtighed og uden tvang. Skønnes forholdene at betinge en særlig knaphedspris, skal der ved værdiansættelsen ses bort herfra.

For meget specielle ejendomstyper kan det være svært at finde referenceejendomme. I sådanne sjældne tilfælde kan værdiansættelse ske til genanskaffelsesværdi med fradrag for slid og ælde i henhold til SDO/SDRO-værdiansættelsesbekendtgørelsen. Det er i overensstemmelse med internationalt anerkendte principper for markedsværdiansættelse. I RO-værdiansættelsesbekendtgørelsen er der flere ejendomssegmenter, som er undtaget fra udgangspunktet om værdiansættelse til markedsværdi. Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål, industri- og håndværksejendomme samt kollektive energiforsyningsanlæg kan generelt værdiansættes til genanskaffelsesværdi.

Nedenfor beskrives principperne for værdiansættelse af udvalgte ejendomssegmenter.

Ejeboliger og fritidshuse

Ved værdiansættelse af ejerboliger og fritidshuse tages der udgangspunkt i referenceejendomme, dvs. ejendomme som er handlet inden for en kortere tidshorison med en tilsvarende beliggenhed og stand. Derudover er der indbygget et loft i reglerne, da belåningsværdien ikke kan overstige kontantprisen for ejendomme, som er handlet ved ikke-tvangssalg mellem uafhængige parter mindre end 6 måneder før tilbudstidspunktet, medmindre der efter handelstidspunktet er foretaget væsentlige værdiførgende byggearbejder, eller der er taget forbehold herom i lånetilbuddet.

Der gælder samme regler for værdiansættelse af ejerboliger og fritidshuse, der ligger til sikkerhed for lån, ved henholdsvis en RO- og en SDO/SDRO-belåning.

Under den såkaldte flexboligordning kan der gives tilladelse til, at et helårshus anvendes som fritidshus. Ejendommen vil i denne forbindelse fortsat være registreret i BBR som helårshus, hvormed der teknisk set er tale om en ejendom, der kan belånes op til 80 pct. af markedsværdien.

Realkreditinstitutter kan dog være tilbageholdende med at belåne ejendommen med 80 pct., henset til at ejeren kan få en sådan flexboligstatus. Markedet for fritidshuse er i højere grad påvirket af generelle økonomiske udsving i samfundet, blandt andet fordi fritidshuse i højere grad end helårsboliger afhænges ved for eksempel arbejdsløshed, skilsmisse eller dødsfald, hvilket er medvirkende til at gøre markedet for fritidshuse mere ustabil end markedet for helårsboliger. Fritidshuse har således også en lavere lånegrænse end ejerboliger til helårsbrug, fordi sikkerheden i fritidshuse vurderes som mere risikabel.

De realkreditinstitutter, der yder lån til fritidshuse, finansierer som hovedregel disse med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Lånegrænserne er fastsat af hensyn til realkreditinstitutternes pantsikkerhed for lånet og dermed ud fra hensynet til obligationsindehaverne. Grænserne er differentieret på baggrund af en generel vurdering af forskellene i pantsikkerheden for de enkelte ejendoms-kategorier. Lånegrænsen for belåning med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer følger af EU's regler herom og kan således ikke ændres ensidigt i Danmark.

Med lovforslag af 5. maj 2015 (L203) blev det foreslået, at flexboligordningen udvides sådan, at flexboligtilladelsen kan meddeles til ejendommen fremfor ejeren. Hensigten hermed var, at lette den administrative proces omkring ansøgning om flexboligstatus for ejendomme i strukturelt udfordrede landdistrikter, og dermed bidrage til de pågældende ejendommers anvendelsesmuligheder, og ultimativt til omsætteligheden i markedet. Lovforslaget er bortfaldet med udskrivelsen af folketingsvalget.

Kontor- og forretningsejendomme

Ved værdiansættelse af kontor- og forretningsejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning. Denne beregning foretages ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje inkl. tillæg med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen.

Derudover indeholder SDO/SDRO-værdiansættelsesbekendtgørelsen og RO-værdiansættelsesbekendtgørelsen detaljerede regler om definitionen af nettoleje og hvilke tillæg, institutter kan anvende, samt hvilke fradrag institutterne skal anvende.

Der gælder samme regler for værdiansættelse af kontor- og forretningsejendomme, der ligger til sikkerhed for lån, ved henholdsvis en RO- og en SDO/SDRO-belåning.

Private beboelsesejendomme til udlejning

Ved værdiansættelse af private boligudlejningsejendomme anvendes der samme metode som ved værdiansættelse af kontor- og forretningsejendomme. Ved værdiansættelse af private boligudlejningsejendomme er der dog supplerende regler for tillæg og mulighed for under visse betingelser at erstatte rentabilitetsberegningen for den udlejede del i en ejendom med en værdiansættelse svarende til 50 pct. af værdien af et tilsvarende antal ikke-udlejede ejerlejligheder af samme størrelse og stand i området.

Der gælder samme regler for værdiansættelse af private boligudlejningsejendomme, der ligger til sikkerhed for lån, ved henholdsvis en RO- og en SDO/SDRO-belåning.

Industri- og håndværksejendomme

Ved værdiansættelse af industri- og håndværksejendomme anvendes samme metode som ved værdiansættelse af kontor- og forretningsejendomme, hvis ejendommene indgår som sikkerhed for lån, der er finansieret med SDO/SDRO.

I RO-værdiansættelsesbekendtgørelsen er der dog mulighed for at værdiansætte industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg på baggrund af genanskaffelsessummen, ekskl. moms med fradrag for stand og karakter, under visse betingelser knyttet til låntageren, f.eks. kreditværdighed.

Hoteller m.v.

Ved værdiansættelse af hoteller, restauranter, kursusejendomme, feriecentre, campingpladser, golfbaner og lignende skal der foretages en rentabilitetsberegning, der danner maksimum for værdiansættelsen, ved at multiplicere det sandsynlige nettooverskud før renter og bygningsafskrivninger med en faktor, der afspejler ejendommens karakter samt markedets afkastkrav for den pågældende ejendomstype i området. Institutet skal herved kritisk efterprøve lånsøgers regnskaber og budgetforudsætninger.

Der er dog supplerende regler for tillæg samt håndtering af forskellige praktiske situationer, f.eks. hvor ejeren af ejendommen ikke har adgang til forpagterens budgetter eller regnskaber. Desuden kan ejendomme med gode alternative anvendelsesmuligheder værdiansættes efter værdiansættelsesreglerne for den ejendomskategori, der udgør den relevante alternative anvendelsesmulighed.

Der gælder samme regler for værdiansættelse af hotelejendomme m.v., der ligger til sikkerhed for lån, ved henholdsvis en RO- og en SDO/SDRO-belåning.

Landbrugsejendomme

Ved værdiansættelse af en landbrugsejendom vurderes jorden, driftsbygningen samt stuehuset hver for sig, hvorefter værdierne lægges sammen. Ved værdiansættelse af jorden tages udgangspunkt i jordens kvalitet og beliggenhed, ved driftsbygningerne

tages udgangspunkt i genanskaffelsesværdien med fradrag for stand og karakter, og ved stuehuset tages udgangspunkt i sammenlignelige ejerboliger. Der skal også tages hensyn til ejendommens karakter og produktionsmuligheder.

Under visse betingelser er der derudover mulighed for at medtage værdien af tilbehør og besætning. I SDO/SDRO-værdiansættelsesbekendtgørelsen er grænserne for at medtage værdien af tilbehør og besætning snævrere end i RO-værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Almene boliger

Ved værdiansættelse af almene boliger skal der foretages en rentabilitetsberegning. Denne beregning foretages ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje inkl. tillæg med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen.

Derudover indeholder SDO/SDRO-værdiansættelsesbekendtgørelsen og RO-værdiansættelsesbekendtgørelsen detaljerede regler om definitionen af nettoleje og hvilke tillæg, institutter kan anvende, samt hvilke fradrag institutterne skal anvende.

Uanset ovennævnte gælder ved en RO-belåning, at den godkendte anskaffelsessum kan anvendes ved værdiansættelsen af almene boliger under forudsætning af, at instituttet fra offentlig myndighed opnår de garantistillelser, som lov om almene boliger m.v. hjemler.

Det er i høj grad de samme regler for værdiansættelse, der gælder ved henholdsvis en RO- og en SDO/SDRO-belåning af almene boliger, men ved en SDO/SDRO-belåning gælder, at hvis den aktuelle leje er forskellig fra markedslejen på grund af offentlige tilskud, skal lejefastsættelsen ske med udgangspunkt i tilsvarende boliger i området eller i sammenlignelige områder, hvor der ikke ydes tilskud. Ved en RO-belåning gælder, at almene boligers lejeindtægter fastsættes i overensstemmelse med lov om leje af almene boliger.

Private andelsboliger

Ved værdiansættelse af private andelsboligforeningers ejendomme skal der foretages en rentabilitetsberegning. Denne beregning foretages ved at multiplicere ejendommens årlige nettoleje inkl. tillæg med en faktor, der afspejler markedets afkastkrav for den pågældende ejendomstype i området, ejendommens karakter og sikkerheden for opretholdelse af nettoindtægten på ejendommen.

Uanset ovennævnte gælder ved en RO-belåning, at den godkendte anskaffelsessum kan anvendes ved værdiansættelsen af private andelsboligforeningers ejendomme under forudsætning af, at instituttet fra offentlig myndighed opnår de garantistillelser, som lov om almene boliger m.v. hjemler.

Derudover indeholder SDO/SDRO-værdiansættelsesbekendtgørelsen og RO-værdiansættelsesbekendtgørelsen detaljerede regler om definitionen af nettoleje og hvilke tillæg, institutter kan anvende, samt hvilke fradrag institutterne skal anvende. Der gælder særlige regler for lejeindtægter for private andelsboligforeningers ejendomme.

Der gælder samme regler for værdiansættelse af private andelsboligforeningers ejendomme, der ligger til sikkerhed for lån, ved henholdsvis en RO- og en SDO/SDRO-belåning. Der er dog forskellige regler for fastsættelsen af lejeindtægter.

Specielle ejendomstyper

I henhold til SDO/SDRO-værdiansættelsesbekendtgørelsen kan realkreditinstitutterne ved specielle ejendomstyper, der er særligt indrettet, og som meget sjældent eller aldrig omsættes eller udlejes, og hvor der derfor ikke er et marked med markedsleje, driftsudgifter og afkastprocenter, erstatte en rentabilitetsberegning med en værdiansættelse svarende til værdien af genanskaffelsestallet med fradrag for slid og ælde. Det er i overensstemmelse med internationalt anerkendte principper for markedsværdiansættelse.

Gældende lånegrænser for realkreditlån

Ved vurderingen af realkreditinstitutternes tabsrisiko indgår flere elementer. Et af disse elementer er værdiansættelsesmetoden for ejendommen, og et andet element er lånegrænserne, som er:

- 80 pct. for ejerboliger, private beboelsesejendomme til udlejning, alment boligbyggeri, private andelsboliger og ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål
- 70 pct. for landbrugsejendomme
- 60 pct. for fritidshuse, industri- og håndværksejendomme samt kontor- og forretningsejendomme
- 40 pct. for ubebyggede grunde

For erhvervs ejendomme finansieret med SDO/SDRO-lån må institutterne for segmenter med en lånegrænse på 60 pct. mod yderligere sikkerhed yde lån op til 70 pct. af værdien. For ejendomme med en lånegrænse på 70 pct. skal institutterne i intervallet 60-70 pct. stille yderligere sikkerhed. Desuden er lånegrænsen for ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål 60 pct. ved SDO/SDRO-lån.

Gældende regler for pengeinstitutter

Der er krav om, at pengeinstitutter i deres forretningsgange for belåning af fast ejendom skal have principper for en forsigtig værdiansættelse af pant i fast ejendom, herunder løbende revurdering af værdiansættelsen set i lyset af de gældende markedsforhold. Herudover er der krav om, at følgende oplysninger skal være til stede for, at vurderingen af ejendommen kan foretages:

- Ejendommens beliggenhed, ejendomskategori og beskrivelse af ejendommen
- Ejendommens areals anvendelse
- Den løbende drift på udlejningsejendomme, herunder bruttoleje, nettoleje, afkastkrav, risikoen for lejenedsættelser, risikoen for yderligere tomgang, aktuelle og forventede fremtidige driftsomkostninger
- Omkostninger til nødvendige investeringer
- Seneste købsdato og handelspris
- Aktuel og reel handelspris, såfremt ejendommen skal sælges inden for seks måneder
- Skønnede salgsomkostninger
- Foranstående prioriteter i form af aktuel restgæld og lånevilkår

Herudover er der krav om løbende overvågning af belåningsprocenten ved belåning af pantebreve i fast ejendom.

Der er ikke fastsat lånegrænser for pengeinstitutter for belåning mod pant i fast ejendom. Der gælder dog, at kunden skal være i stand til at servicere et lån med fast rente og afdrag. Dog er der i juni 2015 indført en bestemmelse i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, der tilsiger, at pengeinstitutter ved belåning af fast ejendom skal sikre, at kunden erlægger "en passende udbetaling af købesummen", jf. § 20, stk. 3. Bestemmelsen er tilføjet på baggrund af anbefalinger fra en arbejdsgruppe om modvirkning af prisbobler på ejendomsmarkedet. I praksis fortolkes en passende udbetaling som 5 % af købesummen, hvilket svarer til den aktuelle markedsstandard.

4.2 ÆNDRING AF PEJLEMÆRKET FOR STORE EKSPONERINGER I TILSYNSDIAMANTEN FOR PENGEINSTITUTTER

Tilsynsdiamanten blev indført i 2010 med baggrund i erfaringerne fra finanskrisen. Pengeinstitutter, der kom i økonomiske problemer under finanskrisen, havde en række fællestræk. De var alle karakteriseret ved en kraftig udlånsvækst i årene op til krisens begyndelse, særligt inden for ejendomsfinansiering, og betydelige tab på få store kunder. Nogle havde også et betydeligt indlånsunderskud og baserede deres udlån på markedsfunding, der viste sig flygtig under krisen.

Tilsynsdiamanten sætter derfor pejlemærker og grænseværdier for pengeinstitutternes udlånsvækst, ejendomseksponerings andel af udlånsporteføljen, institutternes likviditet og funding, og endelig et pejlemærke med tilhørende grænseværdi for pengeinstitutternes store eksponeringer.

Pejlemærket for store eksponeringer ændres med virkning fra 1. januar 2018. Ændringen af pejlemærket har udgangspunkt i en anbefaling i Rangvid-rapporten om en stramning af det eksisterende pejlemærke for store eksponeringer.

Boks 4.1 Anbefaling vedrørende ændring af pejlemærket for store eksponeringer i tilsynsdiamanten for pengeinstitutter

Anbefaling

En del af udvalget foreslår, at ændringen af pejlemærket for store eksponeringer ikke gennemføres. Alternativt foreslår denne del af udvalget, at grænseværdien i det nye pejlemærke forhøjes, eller at opgørelsesmetoden ændres.

Den anden del af udvalget finder ikke grundlag for en revurdering af Rangvid-udvalgets anbefaling af en opstramning i tilsynsdiamanten på punktet om store eksponeringer.

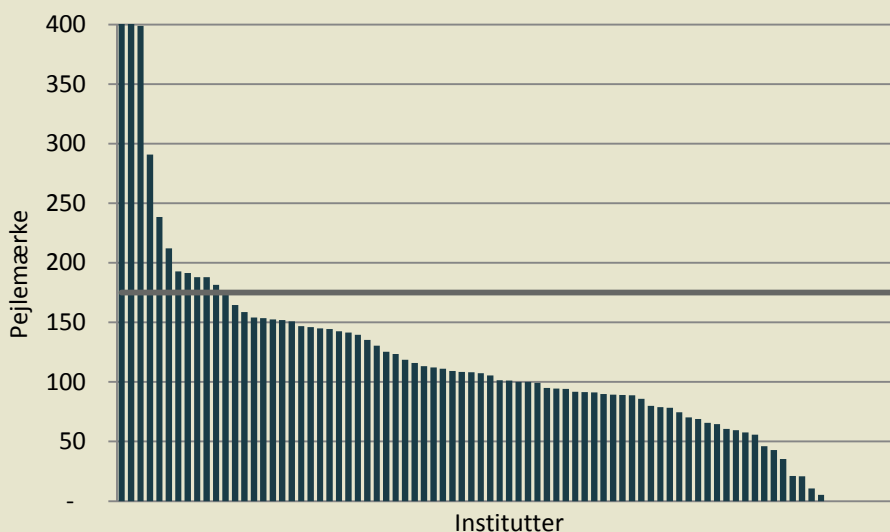
Stramningen gennemføres ved en ændring af opgørelsesmetoden og en recalibrering af grænseværdien. Erfaringerne med det nugældende pejlemærke er, at flere institutter ikke bryder grænseværdien, selvom de har mange større enkelteksponeringer. I dag indgår således kun de eksponeringer, der udgør mindst 10 pct. af kapitalgrundlaget i opgørelsen af pejlemærket, og summen af disse må ikke overstige 125 pct. af det justerede kapitalgrundlag.

Det nye pejlemærke tager derfor i stedet udgangspunkt i de 20 største eksponeringer uanset disses størrelse i forhold til kapitalgrundlaget. Metodikken svarer til et lignende pejlemærke i tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter og er i overensstemmelse med det koncentrationsmål, der anvendes i Finanstilsynets tilgang til opgørelse af kreditinstitutternes individuelle solvensbehov.

Det nye pejlemærke er kalibreret med udgangspunkt i en særindberetning til Finanstilsynet i efteråret 2014 baseret på data fra 30. juni 2014. Grænseværdien i det nye pejlemærke er sat, så summen af instituttets 20 største eksponeringer ikke må overstige 175 pct. af instituttets egentlige kernekapital.

Med en grænseværdi på 175 viser Finanstilsynets kalibrering, at 12 institutter overskred grænseværdien medio 2014, jf. figur 4.1.

Figur 4.1 Pejlemærkeværdi fordelt på institutter



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Blandt de institutter, der overskred grænseværdien i det nye pejlemærke, er der flere, som også har andre udfordringer end overholdelse af pejlemærket for store eksponeringer. Bortset fra disse kan institutterne tilpasse sig det nye krav, enten gennem indtjening eller ved nedbringelse af store udlån.

En nedbringelse af store udlån medfører ikke nødvendigvis, at risikoen nedbringes i samme omfang, da det pengeinstitut, der skal tage imod udlånet, vil være interesseret i den bedst sikrede del af lånet, hvilket betyder, at det afgivende institut risikerer fortsat sidder tilbage med den mest risikofyldte del. Men koncentrationsrisikoen er uanset dette formindsket.

Institutterne, der overskred grænseværdien i det nye pejlemærke, skal frem mod 2018 samlet reducere deres store eksponeringer med 2,5 mia. kr. eller øge kapitalgrundlaget med 1,5 mia. kr. Til sammenligning skal institutter, der overskrider det gældende pejlemærke, reducere deres store eksponeringer med 1,2 mia. kr. eller øge kapitalgrundlaget med godt 900 mio. kr. for at komme på den rigtige side af den gældende grænseværdi.

Finanstilsynets analyser viser, at der er en stor uudnyttet lånekapacitet hos de institutter, der ligger på den rigtige side af grænseværdien i det nye pejlemærke. Disse institutter kan således øge deres store eksponeringer med minimum 195 mia. kr. Denne overkapacitet falder til minimum 133 mia. kr., hvis det antages, at alle institutter i den daglige styring opererer med en buffer, så de reelt styrer efter en pejlemærkeværdi på 150.

Institutterne med uudnyttet lånekapacitet er både små og store og fordelt over hele landet. En meget stor del af denne lånekapacitet stammer fra de store banker, der står for en stor del af udlånet målt på landsplan. De store institutter står fx for 65 pct af udlån

og garantier til landbruget. Hvis der isoleret ses på Lokale Pengeinstitutters medlemmer – hvoraf mange har store markedsandele i landdistrikterne – kan deres uudnyttede lånekapacitet opgøres til ca. 10 mia. kr., og de skal samtidig reducere deres eksponeringer med 4 mia. kr.¹⁴. Samtidig er der i medlemskredsen tale om en stor geografisk spredning samt i mange tilfælde forretningsmodeller, der indebærer, at der kun ønskes foretaget udlån inden for en nøje afgrænset lokal "hjemstavnsdel" af landet.

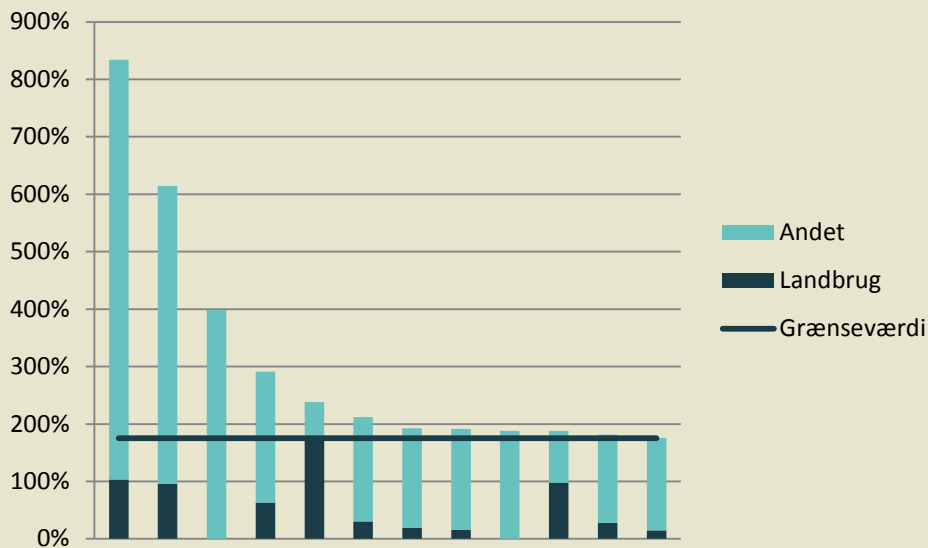
Der er samtidig en stor udlånslyst hos institutterne og stigende konkurrencepres. Virksomheder med sunde projekter vil med andre ord forventeligt kunne opnå finansiering hos andre pengeinstitutter, der bedre er i stand til at absorbere den risiko, som store eksponeringer indebærer.

Pejlemærket for store eksponeringer sætter grænser for, hvor meget institutternes største eksponeringer kan fylde, men forholder sig ikke til branchefordelingen af de store eksponeringer. Pejlemærket sætter derfor heller ikke direkte begrænsninger på institutternes mulighed for at yde lån til f.eks. landbruget. Pejlemærket dikterer heller ikke, hvordan institutter, der bryder grænseværdien i pejlemærket, tilpasser deres forretninger for igen at komme på den rigtige side af grænseværdien. Det er alene instituttets ledelse, der afgør, om denne tilpasning kan ske gennem indtjening, ved at rejse yderligere kapital, ved at nedbringe eller afhænde eksisterende eksponeringer eller en kombination af disse. Hvis instituttet vurderer, at tilpasningen helt eller delvist skal ske gennem nedbringelse/afhændelse af udlån, er det også instituttets ledelse, der beslutter hvilke.

Udlån til landbruget fylder meget i landdistrikterne. Landbrugseksponeringen blandt institutternes 20 største eksponeringer hos institutter, der overskred pejlemærket, er imidlertid - bortset fra et enkelt institut, der siden er overtaget af en større sparekasse - relativt begrænsede, jf. figur 4.2.

¹⁴ Under forudsætning af, at institutterne opererer med en buffer og reelt styrer deres långivning som om grænseværdien var 150 og ikke 175.

Figur 4.2 Fordeling af 20 største eksponeringer – landbrug og andet



Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Pengeinstitutterne kan derfor komme på den rigtige side af grænseværdien uden at afvikle landbrugseksponeringerne. Uanset om de berørte institutter skulle vælge at afvikle sine landbrugseksponeringer, vil det under alle omstændigheder omfatte ganske få landbrug.

Lokale Pengeinstitutter har opgjort, at der er mere end 40 landbrugseksponeringer blandt de største eksponeringer hos de institutter, der ligger på den forkerte side af grænseværdien. Dette skal holdes op imod omkring 10.000 heltidsbedrifter i Danmark.

Antallet af landbrug, der vil blive berørt, er dog reelt mindre end de 40, da en del af de omtalte landbrugseksponeringer ligger hos institutter, der er begrænsede i deres udlånsaktivitet som følge af andre udfordringer. På den anden side har Lokale Pengeinstitutter anført, at det ikke er nok at betragte de pengeinstitutter, der p.t. overskrider grænseværdien. Alle pengeinstitutter vil typisk ønske at ligge væsentligt under grænseværdien. En buffer skal således sikre, dels at pengeinstituttet ikke senere får udfordringer med at overholde pejlemærket, og dels at der er udlånskapacitet til at underbygge et kommende økonomisk opsving ledsaget af øget udlånsefterspørgsel.

En del af udvalget hæfter sig ved, at det nye pejlemærke er ensidig dansk regulering, der typisk kun påvirker mindre og mellemstore pengeinstitutter med relativ stor tyngde i landdistrikterne, og at disse derfor begrænses unødigt i deres mulighed for at yde finansiering til små og mellemstore virksomheder, herunder landbrug, og foreslår, at ændringen af pejlemærket for store eksponeringer ikke gennemføres. Alternativt foreslår denne del af udvalget, at grænseværdien forhøjes, så summen af instituttets 20 største eksponeringer kan udgøre op til 200 pct. af den egentlige kernekapital, eller at kapitalbegrebet, som eksponeringerne måles op imod, bliver egentlig kernekapital før

fradrag for besiddelser af finansielle aktier m.v., da det er den del af kapitalen, der er tabsabsorberende.

Desuden påpeger denne del af udvalget, at den af Finanstilsynet beregnede uudnyttede lånekapacitet hos de institutter, der ligger på den rigtige side af grænseværdien, langt fra har så stor relevans, som tallene kunne antyde, da der i flere landdistriktsområder primært forefindes mindre lokale pengeinstitutter som reel finansieringskilde. Endelig finder denne del af udvalget, at der med det eksisterende pejlemærke i tilsynsdiamanten for ejendomseksponering, det gamle pejlemærke for store engagementer samt kapitalhensættelser til imødegåelse af koncentrationsrisici i det individuelle solvensbehov, er taget tilstrækkelig reguleringsmæssig højde for koncentrationsrisici.

En anden del af udvalget finder det ikke sandsynliggjort, at ændringen af tilsynsdiamantens pejlemærke for store eksponeringer vil have særlig indflydelse på adgangen til finansiering i landdistrikterne. Ændringen har kun betydning for et fåtal af institutter, og disse kan tilpasse sig ændringen af pejlemærket gennem indtjening, ved at tegne ny kapital eller ved at nedbringe eksponeringer. Denne del af udvalget bemærker, at ændringen først har virkning fra 1. januar 2018, og at de berørte institutter derfor har lang tid til at tilpasse sig ændringen. Blandt det store flertal af institutter, der ikke er berørt af ændringen, er der en stor uudnyttet lånekapacitet. Dette sammenholdt med stor udlånslyst hos pengeinstitutterne generelt sikrer, at der også efter ændringen forventes at være konkurrence om kunder med bæredygtige projekter. Denne anden del af udvalget er ikke enig i præmissen om, at institutter udenfor Lokale Pengeinstitutters medlemskreds ikke i væsentligt omfang yder lån i landdistrikterne og hæfter sig ved, at fx 65 pct. af udlån og garantier til landbruget ydes af de store landsdækkende banker. Tilsynsdiamanten har ikke til formål at begrænse lokale pengeinstitutters eller særlige forretningsmodellens mulighed for at yde lån, men at sikre at der er en passende balance mellem instituttets egen størrelse og størrelsen og koncentrationen af deres kundeengagementer. I nogle tilfælde vil lokale kunder vokse sig store i forhold til pengeinstituttet, og det er derfor naturligt, at sådanne kunder finder en anden og større bankforbindelse, der bedre er i stand til at modstå den risiko, som store eksponeringer indebærer. Denne del af udvalget finder derfor på denne baggrund ikke grundlag for en revurdering af Rangvid-udvalgets anbefaling om en stramning af tilsynsdiamanten på dette punkt.

5. 6-MÅNEDERS REGLLEN VED VÆRDANSÆTTELSE AF FAST EJENDOM

Dette kapitel beskriver særligt realkreditsystemets regel for værdiansættelse af fast ejendom til dagsværdi og problemstillingen omkring eventuel betydning af præciseringen på 6 måneder særskilt i yderkommuner med en ringere omsætning og længere liggetider på ejendomsmarkedet.

Boks 5.1 Anbefaling vedrørende 6 måneders reglen

Hovedkonklusioner

Dagsværdibegrebet med 6-måneders salgsperioden begrænser ikke, hvilke ejendomme der kan belånes, men relaterer sig alene til opgørelsen af belåningsværdien af ejendomme.

Ejendomme skal værdiansættes til aktuel markedsværdi efter almindelig markedsføring – italesat som 6-måneder. Der skal således hverken regnes med brandsalg eller skønnes over en langsigtet værdi.

Markedsværdien findes ud fra aktuelle realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme, hvor der ikke er grund til at forudsætte, at hverken ejendommens eller købers forhold betinger en særlig høj pris, uanset hvor længe ejendommen i øvrigt har været til salg. Den gennemsnitlige liggetid i området har således ikke betydning for værdiansættelsen, og der er derfor ikke grundlag for at fastsætte en regel byggende på den gennemsnitlige liggetid i et område.

I salgssituationer tager realkreditinstitutterne typisk udgangspunkt i den aftalte salgpris. Det vil som udgangspunkt være en markedspris – altså en pris aftalt mellem en uafhængig køber og sælger. I forbindelse med belåning af friværdi skal institutterne fastlægge en markedsværdi baseret på værdiansættelsesreglerne, herunder 6-måneders reglen.

Det er en misforståelse, hvis 6-måneders reglen fortolkes sådan, at ejendomme med en længere liggetid end 6-måneder ikke kan belånes fuldt ud, og at den skønnede handelspris for sådanne ejendomme skal reduceres med et "haircut", når de indgår som referencegrundlag for vurdering af andre ejendomme efter 6-måneders reglen.

Anbefaling

Udvalget er enig om, at eventuelle misforståelser bør udryddes.

En del af udvalget finder, at dette bør ske ved, at Finanstilsynet laver en vejledning, der præciserer forståelsen af 6-måneders reglen. Denne del af udvalget finder det vigtigt at bevare reglen for ikke at skabe usikkerhed om regelgrundlaget for realkreditinstitutter. Et regelgrundlag, der under alle omstændigheder langt overvejende består af nationale særregler.

En anden del af udvalget finder, at 6-måneders reglen er blevet sammenkædet med liggetider, og at denne misforståelse bedst fjernes ved at fjerne omtalen af 6-måneder. Denne del af udvalget lægger vægt på, at der fortsat skal gælde en regel om markedsværdi, hvorfor der ikke vil ske en ændring af sikkerhedsgrundlaget. Dette kan ske ved i en vejledning at præcisere, at der skal findes en aktuel markedsværdi baseret på realiserede handler frem for skøn over forventede fremtidige handelsværdier. Denne del af udvalget lægger også vægt på at fastholde kvaliteten i sikkerhedsgrundlaget for ikke at påvirke obligationsinvestorenes vurdering af obligationernes sikkerhed negativt, hvilket ville føre til højere renter for alle låntagere. Der tilsigtes derfor ikke højere værdiansættelser end de gældende markedsværdier.

Finanstilsynet har i forbindelse med reguleringen omkring værdiansættelse af fast ejendom fastsat, at værdiansættelsen ikke må overstige ejendommens kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi).

Udvalget har overvejet, om en medvirkende årsag til tilbageholdenhed fra særligt realkreditinstitutters side med belåning i landdistrikterne kan være, at de gennemsnitlige liggetider i disse områder overstiger 6 måneder. Imidlertid betyder de 6 måneder ikke, at en ejendom skal være solgt inden for 6 måneder.

Værdiansættelse af fast ejendom skal efter internationale regnskabsregler som IAS/IFRS og International Valuation Standards ske til dagsværdi. Salg af fast ejendom forudsætter normalt en vis markedsføringsperiode, da ejendommen skal udbydes til markedet. Er udbudsperioden kort, vil situationen minde om tvangsrealisation. Omvendt skal udbudsperioden ikke være for lang, så det kan lægges til grund, hvad man regner med at kunne sælge ejendommen for i fremtiden, når og hvis markedet er et andet.

Internationale regnskabsregler berører ikke længden af salgsperioden.

Finanstilsynet har præciseret dagsværdibegrebet, så prisen er ejendommens værdi i dag, men hvor der indrømmes ca. 6 måneder til et tænkt men ikke krævet salgsforløb. Præciseringen af dagsværdibegrebet skal forhindre spekulation i, om ejendommen måske kan sælges til en højere pris længere ude i tiden under andre forhold, men er afstemt, så der er fundet et passende niveau, så det hverken bliver en tvangsrealisationsværdi eller en usikker værdi under ukendte fremtidige forhold.

Finanstilsynets 6-månedersregel kom første gang ind i værdiansættelsesbekendtgørelsen for realkreditinstitutter i 1998. Udvalget har overvejet en ændring af reglen, så der bliver foreskrevet en salgsperiode på eksempelvis 1 år eller længere ved værdiansættelsesprocessen afhængig af den konkrete omsætningshastighed på det relevante marked. Udvalget er her nået frem til, at med dette ville fokus i højere grad blive flyttet til en værdi ud i fremtiden fremfor en værdi i dagens marked som foreskrevet også efter de internationale værdiansættelsesregler. Det anføres også, at usikkerheden ved en ejendomsværdiansættelse kun ville blive større, hvis den tænkte salgsperiode blev længere. Det skyldes, at indlæggelse af forventninger om en given salgspris efter en længere periode – under ukendte forhold – må basere sig på en række usikre antagelser.

I relation til landdistrikterne bemærkes endvidere, at en eventuel forlængelse af de 6 måneder – helt bortset fra ovennævnte grundlæggende forhold, der taler imod noget sådan – kunne have en negativ indflydelse på værdiansættelsen af den konkrete ejendom. Det skyldes, at en eventuel konstateret nedadgående generel tendens i prisniveauet så måtte indlægges i værdiansættelsen. Ejendomsmarkedet i yderområderne er af forskellige årsager presset, og den usikkerhed, der således er på disse markeder, ville kun blive større, jo længere tid frem der ville skulle skønnes.

På et mere overordnet niveau i bemærkes endeligt, at den øgede usikkerhed, der ville blive resultatet af en udvidelse af den tænkte salgsperiode til eksempelvis et år eller mere, kunne få negativ indflydelse på tiltroen til den finansielle sektor i Danmark – ikke mindst obligationsinvestorenes vurdering af sikkerheden bag realkreditobligationer og dermed den rente, som de vil forlange. Dette ville kunne ramme alle låntagere i realkreditinstitutter med øgede udgifter til følge.

Udvalget har på et af sine møder fået en praktisk gennemgang af eksempler på konkrete værdiansættelser i relation til 6-måneders reglen til belysning af, hvilken betydning denne i praksis kan siges at have i forhold til finansieringsudfordringer i landdistrikterne.

Realkreditinstitutterne oplyste, at reglen havde lille eller ingen betydning i salgssituationer, hvor der jo netop er en aktuel salgspris at tage udgangspunkt i. Finanstilsynet lægger ikke liggetider til grund, men alene ejendommens karakteristika med udgangspunkt i relevante referenceejendomme. Flertallet af udvalgets medlemmer fra den finansielle branche gav udtryk for, at man ikke kunne forvente flere eller større lån, hvis reglen blev ændret, idet det er andre grundlæggende forhold som kundens økonomi og ejendommens stand, der tillægges vægt ved vurdering af låneanmodninger. Fra ejendomsmæglerne blev der givet udtryk for, at reglen har den effekt, at der bliver fastsat lavere priser, end der ville kunne opnås uden denne regel. Ejendomsmæglerne tolkede og administrerede således reglen i forhold til friværdibelåning, som at ejendommen med sikkerhed skulle kunne sælges indenfor 6 måneder.

Udvalget har taget disse vurderinger i betragtning. En del af udvalget finder herefter, at der ved en præcisering eller afskaffelse af 6-måneders reglen måske vil kunne ske en mindre forbedring af mulighederne for friværdibelåning.

En anden del af udvalget bemærker, at kreditinstitutterne hele tiden har været rækkevidden af bestemmelsen bevidst, hvorfor en præcisering eller afskaffelse næppe vil have nogen effekt. Denne del af udvalget fremhæver endvidere, at det ikke kan afvises, at en afskaffelse af 6-måneders reglen ville kunne blive opfattet negativt af omverdenen, herunder kreditvurderingsbureauer. Samtidig finder denne del af udvalget, at en fjernelse af præciseringen på de 6 måneder kan blive opfattet som et signal om, at det er ok at foretage en værdiansættelse med blikket rette længere ud i fremtiden, hvilket vil fjerne sig fra dagsværdibegrebet og kunne skabe større usikkerhed.

Denne del af udvalget finder derfor, at Finanstilsynet bør gennemføre en præcisering af dagsværdibegrebet med de 6 måneder, så det undgås, at reglen kan blive misforstået derhen, at en ejendom skal værdiansættes, så den utvivlsomt kan blive solgt inden for 6 måneder. Denne del af udvalget anbefaler endvidere, at Finanstilsynet ved præcisering af reglen - eventuelt i en vejledning - særskilt anfører, at referencegrundlaget for en ejendoms værdiansættelse er sammenlignelige og relevante ejendomssalg uanset disses forudgående liggetid.

Den anden del af udvalget finder, at en potentiel misforståelse i forhold til liggetider bedst fjernes ved at fjerne omtalen af 6 måneder. Denne del af udvalget lægger vægt på, at der fortsat skal gælde en regel om markedsværdi, hvorfor der ikke vil ske en ændring af sikkerhedsgrundlaget. Dette kan ske ved i en vejledning at præcisere, at der

skal findes en aktuel markedsværdi baseret på realiserede handler frem for skøn over forventede fremtidige handelsværdier. Denne vejledning kan kommunikeres til ratingbureauer mv. med henblik på at understrege, at der ikke sker en ændring af sikkerhedsgrundlaget og dermed kreditkvaliteten.

Boks 5.2: Eksempel på proces ved værdiansættelse af en ejerbolig

Værdiansættelse af en ejerbolig

Værdiansættelsen af en ejendom skal ske til markedsværdi, dvs den pris en uvildig køber er villig til at betale for den pågældende ejendom indenfor en 6 måneders markedsføringsperiode. Såfremt der er tale om en fri handel, er det som *udgangspunkt* salgsprisen, medmindre der fx er tale om liebhaveri, byttehandel, ejendommen er et led i en overdragelse af en portefølje, eller at køber har en særlig interesse i den pågældende ejendom.

Skal ejendommen vurderes til belåning mv., skal den vurderingssagkyndige tage udgangspunkt i sammenlignelige nyere handler for området. Såfremt der er tale om områder, hvor der er meget få handler generelt eller for ejendomme af den pågældende størrelse, stand eller sammensætning, kan nyere sammenlignelige handler for omkringliggende områder eventuelt inddrages. Såfremt de sammenlignelige områder har bedre/dårligere faciliteter (fx skoler, offentlig transport), større/mindre befolkningstæthed, flere/færre arbejdspladser, må dette forhold tillægges/fradrages ved værdiansættelsen.

Eksempel: Fritliggende enfamilieshus i Moseby, Falster

Den vurderingssagkyndige søger nyere sammenlignelige handler for området, og findes sådanne ikke, kan der søges nyere sammenlignelige referenceejendomme i nærliggende by, fx i Horbelev. Her fradrages for ringere offentlige transportmuligheder i Moseby fremfor Horbelev, færre indbyggere mv. Ved værdiansættelsen fradrages/tillægges der ligeledes for forskel i evt. stand, størrelse, udsigt, beliggenhed (nabo til støjende virksomheder, befærdet vej, højspænding o. lign.) ift. referenceejendommene.

Ved inddragelsen af reference-sager undersøges, om der er mange eller få handler. Det er i *princippet* underordnet, om reference-sagerne har været til salg i 6 eller eksempelvis 12 måneder, da det er værdien på handelstidspunktet, der fortæller, at der har været en køber, der var "villig" til at købe ejendommen til denne pris. Det er vigtigt at inddrage flere sammenlignelige nyere handler, da en enkelt eller meget få handler ikke udgør et marked. I dette eksempel er fundet 3 salgsreferencer fra Horbelev. Disse ejendomme er dog yngre, i bedre stand og med bedre beliggenhed, hvilket der kompenseres for ved værdiansættelsen.

6. RÅDIGHEDSBELØB

Penge- og realkreditinstitutter skal have fokus på en solid kreditpolitik. Kreditvurderingen skal sikre, at et lån er ansvarligt både i forhold til kundens økonomi og i forhold til kreditgiver. Kundens rådighedsbeløb er et vigtigt element i at leve op til disse krav.

Dette kapitel fokuserer på, hvordan pengeinstitutter beregner og anvender rådighedsbeløb, samt hvilke andre elementer, der indgår ved kreditvurdering af privatkunder. Kapitlet beskriver samtidig Finanstilsynets vejledende minimumsgrænser for rådighedsbeløb ved bonitetsklassificering af pengeinstitutters udlån. Vejledningen omfatter ikke realkreditinstitutter, der typisk ikke løbende får opdaterede økonomiske oplysninger om deres privatkunder. Realkreditinstitutter skal ligesom pengeinstitutter ved låneaftalens indgåelse undersøge kundernes økonomiske situation på grundlag af fyldestgørende oplysninger.

Boks 6.1: Anbefaling vedrørende Finanstilsynets vejledning om rådighedsbeløb

Hovedkonklusioner

Finanstilsynet har ikke fastsat rådighedsbeløb, som institutter skal anvende ved långivning.

Et tilfredsstillende rådighedsbeløb er individuelt og afspejler den enkeltes præferencer og historiske forbrugsmønstre.

Udvalget har undersøgt danske pengeinstitutters tilgang. Der er en betydelig variation i anvendelsen. Finanstilsynets indberetningskriterier for så vidt angår rådighedsbeløb ligger i den lave ende i forhold til de af institutterne anvendte til belåning. Særligt de største institutter, der står for langt størstedelen af udlånet, anvender højere vejledende standarder til rådighedsbeløb. Ingen pengeinstitutter benytter geografisk variation. Det gør heller ikke realkreditinstitutter.

Finanstilsynets kriterier til brug for indberetnings- og ratingformål for pengeinstitutter skal ikke anvendes i forbindelse med bevilling af lån. Finanstilsynet har dog i et enkelt tilfælde givet indtryk af, at det kunne være tilfældet.

Anbefaling

Finanstilsynets indberetningsvejledning er ikke et krav til penge- og realkreditinstitutternes udlånspolitik. Det er institutternes bestyrelser, der fastsætter det enkelte instituts kreditpolitik.

Finanstilsynet bør præcisere, at dets indberetningsvejledning ikke skal fortolkes som vejledning til udarbejdelse af kreditpolitikker.

Der er dog risiko for, at det kan påvirke institutternes konkrete kreditgivning og kreditpolitik, hvis de skal indberette gode kunder med lavere rådighedsbeløb end det af Finanstilsynet fastsatte på 13.500 kr. for 2 voksne og 2 børn som svage til Finanstilsynet. Det bør præciseres i indberetningsvejledningen, at kunder kan være af normal god bonitet, selvom de sædvanlige grænser for rådighedsbeløb ikke er opfyldt. Det vil forudsætte, at kunder med positiv formue igennem flere år har dokumenteret en evne til at klare sig med et lavere rådighedsbeløb - uden overtræk, restancer eller anden gældsætning til følge samt uden indtægter af ekstraordinær karakter, og det vurderes sandsynligt, at kunden også fremadrettet vil kunne klare sig for det lavere rådighedsbeløb, når der henses til kundens fremtidige boligsituation, familieforhold mv.

Udvalget finder, at det i indberetningsvejledningen fastsatte rådighedsbeløb på 13.500 kr. for 2 voksne og 2 børn fortsat bør være hovedreglen for kunder med normal bonitet.

Dele af udvalget finder dog, at indberetningsvejledningen bør suppleres med en minimumsgrænse for rådighedsbeløb på 10.500 kr. for 2 voksne og 2 børn (5.000 kr. til 1 voksen, 6.500 kr. til 1 par og 2.500 kr. pr. hjemmeboende barn), som skal gælde, for at kunder skal kunne betragtes som havende normal god bonitet på baggrund af anden relevant information end de sædvanlige grænser for rådighedsbeløb. Der er behov for, at indberetningsvejledningen indeholder en præcis beskrivelse med en absolut nedre grænse for rådighedsbeløb, så det står helt klart, hvornår en kunde, der har et mindre rådighedsbeløb end de sædvanlige 13.500 kr., kan indberettes som en kunde af normal bonitet.

Andre dele af udvalget finder, at pengeinstitutterne er ansvarlige for at sætte deres egne udlånsstandarder, og disse ikke bør bestemmes ud fra indberetningsvejledninger. Det i indberetningsvejledningen allerede nævnte rådighedsbeløb ligger under markedsstandard, særligt når det sammenlignes med de største aktørers. Det synes betænkeligt at prøve at skabe en norm for pengeinstitutter om et rådighedsbeløb på 10.500 kr., når 4 ud af 5 af de største pengeinstitutter ligger på 15.000-15.500 kr.

Udvalget er enige om, at såfremt kriterierne for at fravige rådighedsbeløbet er opfyldt, vil der ikke herved være grundlag for tilsynsreaktioner fra Finanstilsynets side som følge af denne fravigelse.

6.1 BEREGNING AF RÅDIGHEDSBELOEB

Til brug for kreditvurderinger beregnes et rådighedsbeløb, som er husstandens samlede faste indtægter efter skat fratrukket de faste udgifter. De samlede faste indtægter består af fx løn, dagpenge, pensionsudbetalinger, børnepenge mv.

De faste udgifter vedrører udgifter til følgende:

- Helårsbolig og fritidsbolig som lån, ejendomsskat, grundejerforening, fællesudgifter, varme, vand, el, husleje/boligafgift, ejendomsforsikringer og vedligeholdelse.
- Transport som billån, vægtafgift, forsikringer, benzin, service på bil, FDM/Falck og bus-/togkort.
- Øvrige lån som studielån, forbrugslån, private lån mv.
- Personlige udgifter som privattegnet pension, gruppelevsforikringer og andre forsikringer, licens, antenneforening/bredbånd, telefon, fagligt kontingent, arbejdsløshedskasse, underholds- og børnebidrag, daginstitutioner og andre faste udgifter.

Det følger heraf, at rådighedsbeløbet skal dække følgende poster:

- Husholdning (mad mv., sko og tøj)
- Fritidsinteresser
- Aviser, bøger og blade
- Fornøjelser og gaver
- Ferier
- Øvrige personlige udgifter, herunder rygning, frisør, medicin mv.
- Opretholdelse af varige forbrugsgoder (fx udskiftning af telefon, PC, fryser, cykler mv.)
- Uforudsete udgifter

Ved opgørelsen af den enkelte kundes rådighedsbeløb tager pengeinstitutterne således højde for de omkostninger, hvor der er klare regionale forskelle såsom

boligomkostninger, forsikringer og andre faste omkostninger. De omkostninger, som rådighedsbeløbet herefter skal dække, er meget individuelle. Nogle husholdninger ligger fx meget vægt på at rejse, og har derfor et behov for at større rådighedsbeløb end tilsvarende husholdninger, der ikke rejser særligt meget.

6.2 RÅDIGHEDSBELOBETS BETYDNING I KREDITVURDERINGEN

Ved pengeinstitutters vurdering af rådighedsbeløbets størrelse er det væsentligt, at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt for kunden. At rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt vil sige, at det kan dække kundens faktiske forbrug. Dette kan eventuelt dokumenteres via kundens kontoforløb og opsparingsevne. Nogle kunder har behov for et stort rådighedsbeløb for, at det er tilstrækkeligt, mens et lavere rådighedsbeløb er tilstrækkeligt for andre kunder. Det tilstrækkelige rådighedsbeløb er derved individuelt. Ved kreditvurderingen af privatkunder indgår kundens rådighedsbeløb sammen med kundens formue og gældsfaktor (kundens samlede gæld divideret med husholdningens bruttoindkomst). Pengeinstituttet foretager således en vurdering af, om disse nøgletal er tilfredsstillende for den enkelte kunde, herunder i forhold til kundens livsforløb.

Alle tre nøgletal er vigtige ved vurderingen af kundens bonitet og skal ses i sammenhæng. Kunder med et tilstrækkeligt rådighedsbeløb men med fx en negativ formue er mere risikable end kunder med et tilstrækkeligt rådighedsbeløb og en positiv formue. Et enkelt nøgletal kan derved ikke stå alene.

Herudover skal der ved kreditvurderingen fokuseres på, om der er faresignaler hos kunden, fx en stigende forbrugsgæld, jævnlige overtræk mv., da disse kan være tegn på, at kundens forbrug er større end rådighedsbeløbet, og at rådighedsbeløbet således ikke er tilstrækkeligt for kunden.

Ovennævnte faktorer indgår ligeledes i tilsynets klassifikation af den enkelte kunde, jf. bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning og i vurderingen af, om der er indtruffet objektiv indikation for værdiforringelse (OIV) (se afsnit 5.5). I bilag 7 til vejledning til regnskabsindberetning fremgår kriterierne for at inddele pengeinstitutternes kunder i bonitetskategorier.¹⁵ Kunder inddeles i fire kategorier fra 1 til 2a, hvor kategori 1 dækker de svageste kunder:

- 1) Kunder med OIV (objektiv indikation for værdiforringelse)
- 2c) Kunder med væsentlige svagheder
- 2b) Kunder med lidt forringet bonitet/visse svaghedstegn
- 2a) Kunder med normal bonitet

For at kunne placere kunderne i kategorien 2c er der en minimumsgrænse for månedlige rådighedsbeløb, som kunderne skal opfylde, og minimumsgrænsen er højere, hvis de skal placeres i kategorien 2a (kunder med normal bonitet), jf. tabel 1. Hvis kundeengagementet isoleret set skal kunne betragtes som kunder med normal risiko og tildeles klassifikation 2a, skal f.eks. et par have et rådighedsbeløb på 8.500 kr., mens de

¹⁵ Indberetningen omfatter kun pengeinstitutter, og således f.eks. ikke realkreditinstitutternes engagementer.

ville skulle have et rådighedsbeløb på mindst 5.500 kr. for at blive placeret i 2c. Der er ikke en rådighedsbeløbsgrænse for at placere kunderne i 2b. Rådighedsbeløbet skal som nævnt ovenfor ses i kombination med formuens og gælds faktorens størrelse, der ved klassifikation 2a skal være henholdsvis større end 0 og maksimalt 3,5 ved ejerbolig/fritidsbolig. Kunder klassificeres som 2c, hvis de har negativ formue og høj gælds faktor.

Tabel 6.1: Minimumsgrænser for rådighedsbeløb i Finanstilsynets bonitetsopgørelse

Kr.	Normal bonitet (2a)	Væsentlige svagheder(2c)
Enlige	5.000	3.000
Par	8.500	5.500
Pr. barn	+2.500	+1.500

Kilde: Finanstilsynets vejledning om regnskabsindberetning, bilag 7.

Vejledningen indeholder ikke konkrete krav til rådighedsbeløbet for at kunne optage lån, da rådighedsbeløbet som nævnt er individuelt for den enkelte kunde og bl.a. afhænger af den enkelte kundes forbrugsmønster. Vejledningen indeholder alene minimumsgrænser for rådighedsbeløb ved bonitetsklassificering af pengeinstitutters udlån.

Det vejledende rådighedsbeløb er fastsat ud fra en traditionel realkreditfinansiering med fast rente og afvikling over 30 år. For at få klassifikation 2a skal en familie med 2 voksne og 2 børn således have et tilstrækkeligt rådighedsbeløb, der som minimum skal være på 13.500 kr. (8.500 kr. + 2 x 2.500 kr.). Hvis rådighedsbeløbet er mindre, er der isoleret set tale om et engagement med forhøjet risiko. Et mindre rådighedsbeløb kan dog opvejes af en stor, positiv formue. Har kunden en høj gælds faktor, kan denne også opvejes af en stor, positiv formue. Er kundens formue derimod negativ, kan kunden som udgangspunkt ikke få klassifikation 2a, selvom gælds faktoren er lav, og rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt.

Hvis ikke kundens økonomiske nøgletal lever op til kravene for en 2a klassifikation, skal klassifikationen være enten 2b eller 2c afhængig af, hvor store afvigelserne er. Der vil typisk være tale om, at formuen er negativ, og at gælds faktoren er høj. Bevilling af lån bør alene ske, hvis kunden er i stand til at leve tilfredsstillende af rådighedsbeløbet beregnet ud fra traditionel finansiering dvs. med fast rente og afdrag. Dette skyldes, at der i kundens økonomi skal være plads til rentestigninger, hvis kunden ved den faktiske finansiering har valgt variabel rente, samt at der skal være plads til afdrag, når afdragsfriheden udløber, hvis kunden ved den faktiske finansiering har valgt afdragsfrihed. Beregnes rådighedsbeløbet ikke ud fra traditionel finansiering, kan kundens rådighedsbeløb således fremstå for højt.

Yderligere skal kundens rådighedsbeløb før og efter bevilling af lån til køb af fast ejendom beregnes for at tage stilling til, om det fremadrettede rådighedsbeløb er tilstrækkeligt for kunden. Rådighedsbeløbet vil typisk falde ved køb af fast ejendom, særligt hvis kunden hidtil har boet i lejebolig. Foretages der ikke en før og efter beregning af rådighedsbeløbet, er det ikke godtgjort, om kundens økonomi kan hænge sammen efter købet.

IRB-institutterne¹⁶ indberetter bonitetsopgørelsen med udgangspunkt i deres egen kategorisering af kunderne, som ikke er identisk med kriterierne i Finanstilsynets vejledning, herunder fx i forhold rådighedsbeløb. Benyttelsen af Finanstilsynets ratingmodel er således ikke en strengt nødvendighed for at skabe en brugbar indberetning, omend det sikrer en vis ensartethed og dermed et fornuftigt sammenligningsgrundlag.

6.3 FINANSTILSYNETS BENYTTELSE AF INDBERETNINGER

Indberetningen af kundernes bonitet benytter Finanstilsynet til fx risikovurdering, benchmarking samt til forberedelse af inspektioner. Indberetningen siger noget om den gennemsnitlige bonitet på institutternes kunder, og bonitetsopgørelsen er en blandt flere faktorer, der kan indgå i Finanstilsynets planlægning af inspektioner.

Bonitetsopgørelserne benyttes desuden som led i forberedelsen af Finanstilsynets inspektioner i institutterne. På inspektionerne gennemgås en omfattende række af institutternes engagementer udvalgt af Finanstilsynet forinden. Finanstilsynet gennemgår som regel et bredt udsnit af institutternes engagementer, og den indledende sortering af engagementerne kan foretages på baggrund af bonitetsindberetningen.

I en enkelt sag, hvor et institut anvendte satser for rådighedsbeløb, der lå i den nederste del af det interval for rådighedsbeløb, der blev anvendt af sammenlignelige institutter, har Finanstilsynet i sin afrapportering påpeget, at de anvendte satser også lå under de satser, der fremgår af Finanstilsynets vejledning. Det kan have skabt en opfattelse af, at satserne i vejledningen skal betragtes som krav fra Finanstilsynet. Pointen er imidlertid ikke, om instituttets krav er høje eller lave i forhold til dem Finanstilsynet anvender, men det faktum, at de var lavere end anvendt af andre institutter, indebærer en risiko for, at instituttet i større omfang tiltrækker kunder, der afvises andre steder.

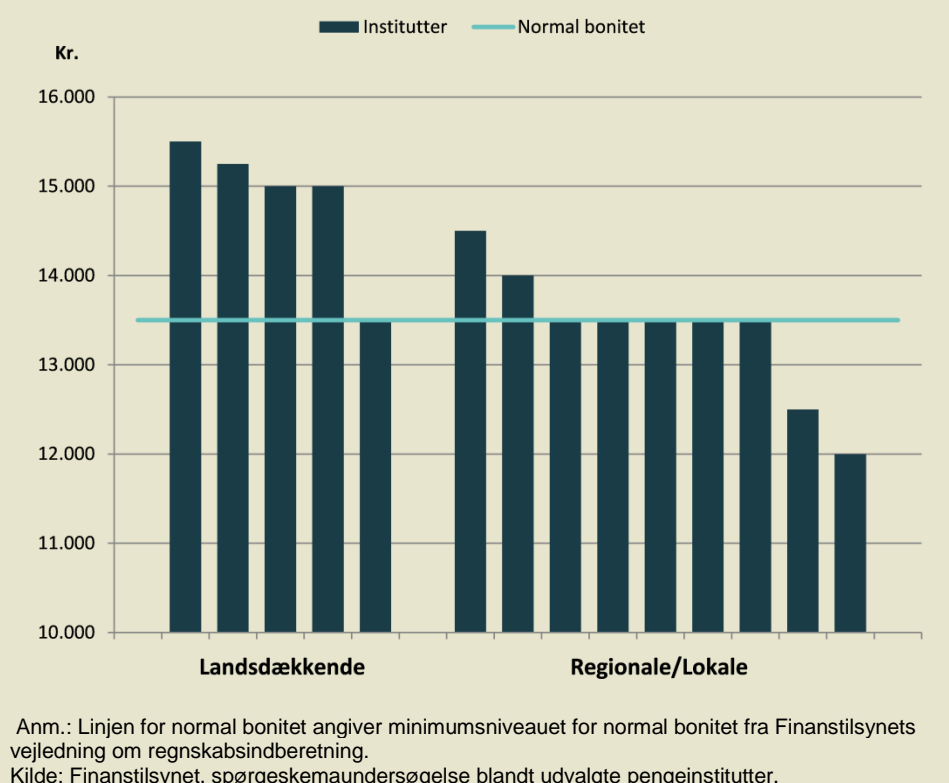
6.4 ANVENDTE RÅDIGHEDSBELOB TIL BELÅNINGSFORMÅL I PENGEINSTITUTTER

Typisk har pengeinstitutter i deres kreditpolitik et vejledende minimumskrav til rådighedsbeløbet, som en kunde som minimum skal opfylde, for at pengeinstituttet vil bevilge kunden et lån. Størrelsen af den enkelte kundes tilstrækkelige rådighedsbeløb er dog stadig individuelt.

I en spørgeskemaundersøgelse blandt et udvalg af landsdækkende og regionale/lokale pengeinstitutter angiver alle institutter, at de tager udgangspunkt i samme rådighedsbeløb i hele landet. Et enkelt institut angiver dog, at de ved den individuelle vurdering tager udgangspunkt i et højere rådighedsbeløb i de største byer. Undersøgelsen viser desuden, at hovedparten af de landsdækkende institutter tager udgangspunkt i højere rådighedsbeløb end de regionale/lokale, jf. figur 5.1. De landsdækkende fylder størstedelen af markedet.

¹⁶ Institutter der benytter interne ratingbaserede modeller.

Figur 6.1: Krav/vejledende standarder til rådighedsbeløb



Blandt de regionale/lokale institutter i undersøgelsen er der et lille flertal, hvis vejledende minimumsbeløb er sammenfaldende med minimumsgrænsen for normal bonitet i Finanstilsynets vejledning. Det samme gør sig gældende for et af de landsdækkende institutter. Det kan indikere, at Finanstilsynets vejledning opfattes som krav af en række institutter, eller måske at vejledningen er blevet normsættende for en del af branchen. Det kan ikke afvises, at denne normdannende effekt kan have en afsmittende effekt på realkreditinstitutterne.

Udvalget finder, at det bør præciseres i indberetningsvejledningen, at kunder kan være af normal god bonitet, selvom de sædvanlige grænser for rådighedsbeløb ikke er opfyldt. Det vil forudsætte, at kunder med positiv formue igennem flere år har dokumenteret en evne til at klare sig med et lavere rådighedsbeløb - uden overtræk, restancer eller anden gældsætning til følge samt uden indtægter af ekstraordinær karakter, og det vurderes sandsynligt, at kunden også fremadrettet vil kunne klare sig for det lavere rådighedsbeløb, når der henses til kundens fremtidige boligsituation, familieforhold mv.

En del af udvalget finder, at ovenstående præcisering bør suppleres med en formulering om, at kundens rådighedsbeløb som minimum skal være 10.500 kr. for 2 voksne og 2 børn (5.000 kr. til 1 voksen, 6.500 kr. til 1 par og 2.500 kr. pr. hjemmeboende barn). Denne del af udvalget finder, at der er behov for, at indberetningsvejledningen indeholder denne præcise beskrivelse med en absolut nedre grænse for rådighedsbeløb,

så det står helt klart, hvornår en kunde, der har et mindre rådighedsbeløb end de sædvanlige 13.500 kr., kan indberettes som en kunde af normal bonitet. Det er ikke operationelt, hvis hvert enkelt pengeinstitut skal lave sin egen model for at kunne tage højde for disse situationer. Med forslaget tilsigtes ikke en generel norm om et lavere rådighedsbeløb for kunder med normal god bonitet.

En anden del af udvalget finder en nedre grænse uhensigtsmæssigt. Alle institutterne i spørgeskemaundersøgelsen tager udgangspunkt i rådighedsbeløb, der er væsentligt højere end det foreslåede beløb på 10.500, og knap halvdelen af institutterne i spørgeskemaundersøgelsen tager udgangspunkt i rådighedsbeløb, der er højere end rådighedsbeløbet for karakteren 2a i Finanstilsynets indberetningsvejledning. En stor del af markedsdeltagerne tager desuden udgangspunkt i rådighedsbeløb, der er væsentligt højere end 10.500. Hvis beløbet i Finanstilsynets vejledning er normsættende, kan en minimumsgrænse i vejledningen på 10.500 betyde, at en række institutter kommer til at tage udgangspunkt i rådighedsbeløb, der afviger væsentligt fra det, en stor del af branchen finder passende. 4 ud af 5 af de største pengeinstitutter anvender rådighedsbeløb, der er knap 50 pct. højere end de 10.500 kr.

Udvalget finder tillige, at såfremt indberetningsvejledningens retningslinjer om rådighedsbeløb præciseres, således at kunder kan være af normal god bonitet, selvom de sædvanlige grænser for rådighedsbeløb ikke er opfyldt, bør et penge- eller realkreditinstitut, der benytter denne mulighed for kategorisering af kunder, ikke mødes med bemærkninger og/eller sanktioner fra Finanstilsynet, såfremt betingelserne for at fravige rådighedsbeløbet er opfyldt, alene fordi sædvanlige grænser for rådighedsbeløb ikke er opfyldt. I modsat fald er der stor sandsynlighed for, at den foreslåede præcisering ikke får nogen effekt. Dette gælder uanset i hvilken form, præciseringen gennemføres.

6.5 OBJEKTIV INDIKATION FOR VÆRDIFORRINGELSE FOR PRIVATKUNDER

Ved vurderingen af, om en privatkunde er i betydelige økonomiske vanskeligheder, og om der således er indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse (OIV), indgår, ligesom ved kreditvurderingen, kundens rådighedsbeløb, formue, gældsfaktor og forbrugsmønster.

Reglerne for konstatering af OIV for privatkunder er uddybet i bilag 10 til regnskabsbekendtgørelsen og yderligere i vejledningen til bilag 10. Det fremgår af pkt. 11 i vejledningen til bilag 10 til regnskabsbekendtgørelsen, at der for privatkunder med negativ formue og utilstrækkeligt rådighedsbeløb som udgangspunkt er indtruffet OIV, uanset at de hidtil har overholdt deres forpligtelser.

Yderligere fremgår det af pkt. 11 i vejledning til bilag 10 til regnskabsbekendtgørelsen, at der er indtruffet OIV, hvis ikke de opgjorte forventede fremtidige rådighedsbeløb sandsynliggør, at kunden vil have en gældsnedbringelse/opsparing, der i fremtiden vil

gøre kundens formue positiv, når alle aktiver gøres op til dagsværdier. Ved vurderingen af den fremtidige gældsnedbringelse/opsparing skal der tages højde for instituttets viden om kunden, herunder hvad der er årsagen til, at kunden har fået en negativ formue. Eksempelvis er det alt andet lige mere sandsynligt, at kunden kan præstere den nødvendige opsparing, hvis den negative formue skyldes, at kundens bolig er faldet i værdi, end hvis den skyldes, at kunden har haft et højt forbrug. Er kundens formue derimod positiv, men vurderes rådighedsbeløbet utilstrækkeligt, er der som udgangspunkt ikke OIV.

7. SÆRLIGE LÅNEUDFORDRINGER FOR EJENDOMME I LANDDISTRIKTER SOM FØLGE AF ENERGIKRAV

Af udvalgets kommissorium fremgår, at udvalget skal analysere og redegøre for særlige låneudfordringer for ejendomme i landdistrikter som følge af energikrav til bygninger og begrænsninger af installation af olie- og naturgasfyr.

Med Aftale om den danske energipolitik 2012-2020 af 22. marts 2012 (energiaftalen) blev forligsparterne enige om at understøtte en udfasning af oliefyr som bygningsopvarmning, herunder at der iværksattes et stop for installation af olie- og naturgasfyr i nybyggeri fra 2013 og installation af oliefyr i eksisterende bygninger i områder med adgang til fjernvarme eller naturgas fra 2016. Eksisterende bygninger beliggende i områder uden adgang til fjernvarme eller naturgas er ikke omfattet. For at sikre forenelighed med EU's principper om varenes frie bevægelighed, har Europakommissionen og Energistyrelsen været i dialog omkring den præcise udformning af reglerne. På den baggrund vil reglerne blive udformet sådan, at opvarmning af bygninger skal baseres på vedvarende energi med undtagelse af bygninger i områder med adgang til fjernvarme eller naturgas. Disse bygninger kan opvarmes med hhv. fjernvarme, naturgas eller vedvarende energi. Eksisterende bygninger beliggende i områder uden adgang til fjernvarme eller naturgas omfattes ikke af kravet og kan fortsat anvende fx fyringsolie til bygningsopvarmning.

Udvalget har således behandlet kommissoriets punkt 8 med henblik på at vurdere potentielle låneudfordringer som følge af eventuelle begrænsninger af olie- og naturgasfyr i fremtiden og øvrige energirenoveringer.

Den potentielle finansielle problemstilling består i første omgang i, at ejendomsværdien påvirkes negativt af en lav energimæssig standard. Hertil kommer, at den energirenovering, der kræves for, at ejendommen bliver energimæssigt tidssvarende, kan være så omfattende, at omkostningerne herved overstiger ejendommens realistiske markedsværdi, selv inklusive forbedringerne. Belåning af ejendomme med et stort energirenoveringsbehov kan således være forbundet med en særlig risiko, som formentligt vil være mere udtalt i områder, hvor ejendomspriserne er relativt lave.

Der findes ikke umiddelbart data, der direkte belyser kreditinstitutternes eventuelle tilbageholdenhed med at belåne ejendomme med stort renoveringsbehov.

Pengeinstitutter bevilger som udgangspunkt lån til energiforbedringer på linje med lån til andre formål, og der tillægges således som udgangspunkt ikke nogen særskilt risiko herved. Et pengeinstitut vurderer først og fremmest kundens betalingsevne- og vilje baseret på eksempelvis kundens indkomst, rådighedsbeløb og betalingshistorik. Hvis kunden vurderes at være tilstrækkeligt kreditværdig, foretages der en vurdering af den

ejendom, der eventuelt skal ligge til sikkerhed for lånet. Hvis ejendommens værdi giver mulighed for belåning, og hvis kreditpolitikken i det pågældende pengeinstitut i øvrigt kan rumme lånet, vil lånet som udgangspunkt blive ydet.

Tilsvarende vedrørende den personlige kreditvurdering gælder for realkreditinstitutter. Herudover skal lovens regler for værdiansættelse og lånegrænser overholdes. Det bemærkes, at der ved realkreditinstitutters værdiansættelse af udlejningsejendomme kan indgå en betragtning om udlejers muligheder for at pålægge lejeren udgiften til energiforbedringen, idet lejen indgår i værdiansættelsen.

Det bemærkes endvidere, at både penge- og realkreditinstitutter generelt må antages at være varsomme med at antage, at kundens økonomiske situation forbedres som følge af energiforbedringer, eksempelvis i form af et højere rådighedsbeløb. Tilsvarende antages energiforbedringer ikke i sig selv at medføre en værdistigning på ejendommen af betydning. I de tilfælde, hvor en kunde får afslag på lån til energiforbedringer, vurderes der altså først og fremmest at være tale om et afslag med begrundelse i kundens evne til at servicere lånet, uanset om ejendommen er beliggende i en større by eller i et landdistrikt.

Det er udvalgets vurdering, at energikrav til bygninger, herunder eventuel begrænsning af installation af olie- og naturgasfyr, ikke giver anledning til låneudfordringer, som er særlige for lån til netop dette formål. For pengeinstitutter sidestilles lån til energiforbedringer med andre lån for så vidt angår kreditvurdering af kunden, og den eventuelt underliggende pantsikkerhed. Der vurderes ligeledes ikke særlige udfordringer forbundet med ejendommens beliggenhed i henholdsvis byområder eller landdistrikter i relation til lån til energirenovering, men det er klart, at der vil være relativt flere ejendomme i landdistrikter med så lav en værdi, at energirenoveringer ikke økonomisk giver mening.

8. STATSSTØTTET BOLIGFINANSIERING I NORGE OG ISLAND

8.1 BAGGRUND

Udvalget har fået til opgave at redegøre for erfaringer i andre lande, herunder Husbanken i Norge og Boligfinansieringsfonden i Island. Nedenfor beskrives således kort de to institutioners organisation og funktion i deres respektive hjemmemarkeder.

8.2 DEN NORSKE STATS HUSBANK

Husbanken blev oprettet d. 1. marts 1946 ved Lov om Den Norske Stats Husbank. Formålet var at finansiere genopbygningen af flere norske byer efter besættelsen samt at finansiere generelt nybyggeri af boliger for at forbedre boligforsyningen. I mange år var den centrale opgave for Husbanken at finansiere nybyggeri, og i alt har Husbanken været med til at finansiere over 1 mio. boliger i Norge¹⁷.

Husbanken er et statsligt forvaltningsorgan direkte underlagt Stortinget og den norske regering ved Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. Banken kan nærmest betegnes som den norske regerings værktøj på det boligpolitiske område, herunder også i forhold til flygtninge og hjemløse. Det norske Storting beslutter via statsbudgettet omfanget af ressourcer, der afsættes til Husbankens låne- og tilskudsordninger, og den norske rigsrevision kontrollerer, at de tildelte ressourcer anvendes i overensstemmelse med gældende regler og Stortingets forudsætninger.

I 2013 fastsatte Stortinget lånerammen til 25 milliarder NOK, hvoraf Husbanken benyttede 16,5 milliarder til Grundlån til opførelse og udbedring, 7 milliarder til Startlån og 1,5 milliarder til Børnehavelån.

Eventuelle tab dækkes også over statsbudgettet. For Startlån, som Husbanken fordeler til kommunerne, som videreformidler til husholdningerne, der ikke kan få lån i den private sektor, dækkes tab for 25 pct. s vedkommende af kommunen, mens de resterende 75 pct. dækkes af staten.

Banken er tiltænkt som et supplement til de private banker og skal ikke konkurrere mod disse. Udlånsmidlerne er efter bankens formål målrettet de, som varigt er ude af stand til at skaffe sig egen bolig, hvorved Husbanken bidrager til regeringens målsætning om, at alle skal bo godt og trygt. Af Husbankens årsberetning fra 2013 fremgår det, at:

¹⁷ P. 8, Husbanken gennem 60 år – nøktern ressursbruk, Tore Kiøsterud
(<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1645/innhold.pdf>)

”Det er Husbankens primæropgave at supplere markedet for at skabe velfærdsgevinster. Det gør vi ved at give lån og tilskud, som er fordelingspolitisk ønskelige. Således forbedres boligstandard og boligfordeling, også i dele af landet som de private kreditinstitutter ikke prioriterer.”

Husbanken administrerer en mængde statslige ordninger på boligområdet og har i dag en væsentlig kompetence ift. blandt andet så forskellige områder som boligsociale spørgsmål, boligudformning, miljøvenligt byggeri og lavenergi og byggeskik. Der arbejdes med produkter som grundlån, startlån, boligtilskud til fremskaffelse af udlejningsboliger og boligstøtte til husholdninger med lave indtægter og høje boligudgifter samt formidling af viden på byggetekniske områder mv.

Startlån administreres af kommunerne, som tildeler lån efter en behovsprøvning af ansøgeren, hvor det skal vurderes, om ansøger 1) forventes at have langvarige problemer med at finansiere en ejerbolig og 2) har benyttet muligheden for at spare op indenfor de økonomiske muligheder, som den aktuelle indtægt og det aktuelle udgiftsniveau til at opretholde levestandarden giver. Samtidig skal ansøgeren have en tilstrækkelig høj indtægt til, at lånet kan serviceres i hele løbetiden¹⁸. Forskningsinstitutionen NIBR¹⁹ finder, at «...startlån i relativt økende grad tildeles visse boligsocialt udsatte grupper – slike som økonomisk vanskeligstilte og flyktninger, søkere som leier kommunal leilighet.». Startlån benyttes hovedsageligt som toplån i kombination med en grundfinansiering fra kommersielle banker²⁰.

Boligtilskud har samme sigte som startlån og administreres også af kommunerne. Men boligtilskud er modsat startlån kun rettet mod de aller mest vanskeligst stillede på boligmarkedet²¹.

Grundlån administreres af Husbanken og gives til nybyggeri af helårsboliger, reovering og tilpasning af eksisterende boliger samt undtagelsesvis til køb og reovering/tilpasning af eksisterende boliger i områder, hvor det er vanskeligst at få finansiering fra private banker²². Husbanken vurderer både projektets tekniske kvalitet samt låntagers tilbagebetalingsevne.

Bostøtte kan udbetales til alle personer over 18 år (dog ikke studerende), som har en bolig med egen indgang samt eget toilet, bad og køkken. Bostøtten kan således udbetales til alle uanset ejerform. Støtten er behovsprøvet og afhænger af personens indtægt og formue, og indtægtsgrænserne er forskellige geografisk (højest i Oslo og lavest i landkommuner)²³. Bostøtten administreres af kommunerne, og udbetalingen sker månedligt og varetages af Husbanken jf. forskrift om bostøtte.

Husbankens totale udestående udlån ultimo 2013 udgjorde ca. 128 milliarder NKK. Til sammenligning udgjorde det samlede udlån mod pant i fast ejendom fra øvrige

¹⁸ Web-kilde: <http://husbanken.no/startlaan/hvem-kan-faa/>

¹⁹ P. 69. NIBR-rapport 2014:27 af Astrup et al.: Hvad er god startlånpraxis?

²⁰ Bilag IV (Analyse av startlån) til Husbankens årsrapport 2014

²¹ Brochure: Husbankens verktøykasse – En enkel presentation av Husbankens økonomiske virkemidler

²² P. 4 Grunlån – Oppføring og utbedring av boliger, brochure fra Husbanken 1. juli 2011

²³ <http://www.husbanken.no/bostotte/hvem-kan-fa-bostotte/>

kreditinstitutter ultimo 2013 2.087 mia. NKK, hvor Husbankens andel således udgør godt 6 %. Til sammenligning var husbankens andel af lånemarkedet mere end 25 % i 1980'erne²⁴.

Husbanken opererer med en af staten fastsat rentemarginal. I 2013 lød rentemarginalen på 0,5 %, hvilket udløste en indtægt på ca. 640 mio. NKK. Husbankens driftsomkostninger var i dette år 336 mio. NKK, og tab på udlån beløb sig i 10 mio. NKK, men det lave tal afspejler, at kommuner og stat som hovedregel dækker tabene. Per marts 2014 er rentemarginalen øget til 1,0 pct.

Det norske boligmarked adskiller sig fra det danske ved at have større andel af ejerboliger (selveierboliger samt borettslagsboliger), som tilsammen udgør 77 % af de beboede boliger, mens lejeboliger udgør 23 procent af de beboede boliger i år 2011²⁵.

8.3 DEN ISLANDSKE STATS BOLIGFINANSIERINGSFOND

Den Islandske Boligfinansieringsfond (BFF) er et offentligt ejet kreditinstitut, der yder lån med henblik på boligsikkerhed og økonomisk ligestilling for Islands borgere. BFF tilbyder inden for et lovbestemt mandat en række forskellige løsninger til økonomisk trængte borgere. Der er fastsat en maksimumgrænse for opnåeligt lånebeløb, og der kan maksimalt ydes BFF-lån til én bolig per person/familie. Ressortmæssigt ligger BFF under Socialministeriet, og socialministeren udpeger bestyrelsesmedlemmerne.

Boligfinansieringsfonden er et resultat af en lovgivning fra 1998, hvor en offentlig bygningsfond samt arbejderbevægelsens bygningsfond blev slået sammen og nu helt erstatter den daværende offentlig boligmyndighed.

Udlånsmidlerne udgøres udover egenkapitalmidlerne af provener fremskaffet ved udstedelse af matchende obligationer med sikkerhed i ejendomme. Obligationerne, som er statsgaranterede, jf. det statslige ejerskab af BFF, sælges på det islandske hjemmemarked.

Til finansiering af boligkøb, byggeri og renovering yder BFF kun én type lån, som er et fastforrentet boliglån op til 80 % af ejendommens værdi og en løbetid på 40 år. Herudover har fonden en række ydelser målrettet borgere med økonomiske vanskeligheder. Disse omfatter bl.a. rådgivning om budgetlægning og omlægning af private boliglån til lempeligere vilkår i BFF.

BFF har ikke noget specifikt formål eller særlig indsats i forhold til låneadgang i yderområder.

I 2014 stod BFF for 49 % af den samlede boligfinansiering i Island, som er en tilbagegang fra 10 år tidligere, hvor markedsandelen lå i omegnen af 70-80 %. Tilbagegangen skyldes en svækkelse af konkurrencedygtigheden på BFF's ene

²⁴ P. 9. Husbanken gjennom 60 år – nøktern ressursbruk, Tore Kiøsterud (<http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/1645/innhold.pdf>)

²⁵ Statistisk sentralbyrå, <http://ssb.no/127266/beboede-boliger-etter-type-eierskap-bygningstype-og-bruksareal.2011.antall-og-prosent>

låneprodukt, som er inflationsindekseret og i direkte konkurrence med private pengeinstitutter og pensionskasser, som har mulighed for at udbyde mere individuelt tilpassede lån, herunder fsva. rentesatser.

Særligt de inflationsindekserede låneprodukter viste sig problematiske i forbindelse med den finansielle krise, hvor et kursfald på den islandske krone førte til højere priser for importvarer og deraf følgende øget inflation. I 2008 steg forbrugerpriserne i Island med 13 % mens de i 2009 steg med 16 %²⁶, hvilket førte til en tilsvarende stigning i restgælden på de inflationsindekserede låneprodukter. Samtidig faldt boligpriserne i Reykjavikområdet med omkring 30 %²⁷, hvilket medførte teknisk insolvens for mange yngre boligejere.

BFF's totale udestående udlån medio 2014 udgjorde ca. 754 mia. ISK (ca. 36 mia. DKK).

Også det islandske boligmarked har en højere andel af ejerboliger end det danske boligmarked. Ifølge en undersøgelse fra Hagstofa Islands (Statistics Iceland) bor 73 % af husholdningerne i 2013 således i en ejerbolig, mens 27 procent af husholdningerne bor i en lejebolig i år 2013²⁸.

Boks 8.1: Konklusion vedrørende erfaringer fra nordiske lande

Hovedkonklusioner

Urbanisering er en global trend. Flere af de andre nordiske lande er mere tyndtbefolkede end Danmark, og udvalget vurderer, at der kan være erfaringer, der kan drages nytte af.

For så vidt angår de to eksempler indenfor finansiering, som udvalget er bedt om at fokusere på, er det dog sværere at drage nytte af erfaringerne. Den islandske ordning udspringer af et dominerende statsligt bolig-finansieringssystem. Det historiske ophav kan ikke overføres til danske forhold. For så vidt angår den norske ordning, vurderer udvalget, at etablering af en tilsvarende ordning i Danmark vil medføre offentlige merudgifter og derfor ligger udenfor udvalgets kommissorium.

²⁶ Hagstofa Islands (Statistics Iceland)

²⁷ P. 65. Jon Runar Sveinsson i Housing Markets and the The Global Financial Crisis redigeret af Forrest & Yip,

²⁸ Hagstofa Islands (Statistics Iceland) Survey of Incomes and Living Conditions, Statistical yearbook of Iceland 2014. tabel 5.7.

9. ALTERNATIVE BELÅNINGSMULIGHEDER VED FINANSIERING AF EJENDOMSHANDLER

Hvis det ikke er muligt at opnå finansiering af en ejendomshandel i henholdsvis et realkredit- eller et pengeinstitut, vil der i mange tilfælde kunne opnås finansiering af handlen ved at henvende sig en alternativ kreditgiver. En alternativ kreditgiver kan være en professionel aktør som et pantebrevsselskab, men også finansiering ved brug af sælgerpantebreve kan være en mulighed i den situation. Endelig kan der fremadrettet tænkes at udvikle sig nye finansieringsformer for boligfinansiering f.eks. i form af crowdfunding. Finanstilsynet har pt. Ikke kendskab til, at boligfinansiering i Danmark sker ad denne kanal.

Med henblik på at øge forbrugertilliden og forbrugerbeskyttelsen ved optagelsen af lån med pant fast i fast ejendom har Europaparlamentet og Det Europæiske Råd vedtaget Boligkreditdirektivet²⁹, som skal være gennemført i dansk ret den 21. marts 2016. Gennemførelseslovgivningen er vedtaget i april 2015. Boligkreditdirektivets regler omfatter alle, der yder eller formidler lån mod pant i fast ejendom, det vil sige realkredit- og pengeinstitutter men også de alternative kreditgivere, der yder lån erhvervsmæssigt.

Boks 9.1: Konklusion vedrørende alternative belåningsmuligheder ved finansiering af ejendomshandler

Hovedkonklusioner

Det danske realkreditsystem sikrer billig finansiering til ejendomskøbere og stor sikkerhed for kreditorerne. Disse institutter og deres udlån er underlagt en forholdsvis detaljeret regulering. Køberne kan i visse tilfælde få hele finansieringen eller få yderligere finansiering i et pengeinstitut, hvis de har behov for et større lån, end realkreditsystemet kan tilbyde. Det er typisk lån med større risiko for kreditor (fx højere belåningsgrad), hvilket derfor er dyrere for låntager. Pengeinstitutternes udlån er ikke så detaljeret reguleret som realkredit. Hvis et ejendomskøb ikke kan finansieres gennem et pengeinstitut, er det muligt at finansiere det med et sælgerpantebrev. Denne finansieringsform er almindeligvis dyrere, da kreditor i højere grad er afhængig af købers betalingsvilje- og evne. Professionelle aktører på pantebrevsmarkedet er fortrinsvis reguleret i forhold til behandling af kunder. Desuden kan der fremadrettet tænkes at opstå et marked for såkaldt crowdfunding, hvor det også vil være muligt at få finansieret køb af fast ejendom.

Udvalget har på et møde haft besøg af en række forskellige typer långivere. Det er på den baggrund udvalgets opfattelse, at der er mulighed for at imødekomme de fleste ønsker om ejendomsfinansiering i Danmark ved en bred vifte af långivere. Karakteristika ved det konkrete projekt kan dog være afgørende for, hvilken långivertype der vil være aktuel, og dermed også hvilken pris der vil blive tale om. Der vil således efter udvalgets opfattelse være en eller anden finansieringsmulighed for langt de fleste, som ønsker belåning.

Udvalget finder, at finansieringsmulighederne ved køb af fast ejendom i Danmark generelt er gode.

Udvalget har ikke fundet grundlag for at komme med forslag til nye initiativer på området.

²⁹ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010

9.1 PANTEBREVSSKABER I DANMARK

Lov om pantebrevsselskaber trådte i kraft den 1. juli 2010.³⁰ Lovens formål er at skabe et velordnet marked for pantebreve og større gennemsigtighed om de pantebreve, der handles på dette marked.³¹ Loven er som en følge af gennemførelse af dele af boligkreditdirektivet³² blevet ændret³³, og der træder nye regler i kraft pr. 21. marts 2016.

De nye regler har særligt til formål at fremme forbrugerbeskyttelsen ved optagelse af lån med pant i fast ejendom og vil udvide lovens anvendelsesområde til også at omfatte selskaber, der alene yder lån til boligformål uden at fortage handel med pantebreve. Loven finder i dag kun anvendelse på erhvervsmæssig handel med pantebreve i form af erhvervsmæssigt køb eller salg af pantebreve i fast ejendom, jf. § 1, i lov om pantebrevsselskaber. Finanstilsynet giver tilladelse til, at et selskab kan udøve virksomhed som pantebrevsselskab, når selskabet opfylder kravene i lovens kapitel 2. Der er pr. dags dato 14 pantebrevsselskaber, som har tilladelse fra Finanstilsynet. Herudover har 1 selskab en ansøgning under behandling. Med den nævnte lovændring udfases betegnelsen pantebrevsselskab. Den nye betegnelse for selskaber omfattet af loven bliver efter lovens ikrafttræden ejendomskreditselskab.

Oftest foregår oprettelsen af et pantebrev på den måde, at en forbruger retter henvendelse til et pantebrevsselskab med ønske om at optage et lån med sikkerhed i forbrugerens faste ejendom. Pantebrevsselskabet vil typisk forsøge at afsætte pantebrevet til en investor, som ønsker at købe pantebrevet. Forbrugeren modtager det aftalte provenu via pantebrevsselskabet.

Finanstilsynet er bekendt med, at pantebrevsselskaberne allerede i dag foretager en almindelig kreditvurdering af forbrugerne, inden lånet ydes og pantebrevet modtages. Pantebrevsselskabernes vurdering sker bl.a. på baggrund af lønsedler, skatteoplysninger og forbrugernes budgetter. Ydermere foretager pantebrevsselskaberne en vurdering af den enkelte ejendom, som pantebrevet tinglyses i, hvilket bl.a. sker ved besigtigelse samt evt. indhentelse af vurdering fra lokalkendt ejendomsmægler. Pantebrevsselskaberne foretager denne undersøgelse for at vurdere låntagers betalingsevne og for at prissætte ejendommen korrekt. Ved gennemførelsen af boligkreditdirektivets regler vil blive indført regler om kreditvurdering og rådgivning i forbindelse med kreditgivningen, som vil gælde alle der yder boligkreditaftaler erhvervsmæssigt, herunder også ejendomskreditselskaber.

³⁰ Lov nr. 697 af 25. juni 2010 om pantebrevsselskaber

³¹ Jf. de almindelige bemærkninger til L 174, som fremsat den 26. marts 2010.

³² Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning(EU) nr. 1093/2010.

³³ Lov nr. 532 af 29. april 2015, om ændring af lov om værdipapirhandel m.v., lov om finansiel virksomhed, lov om kreditaftaler, lov om finansielle rådgivere, lov om pantebrevsselskaber, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og forskellige andre love.³³

Det skal bemærkes, at når pantebrevsselskaber medvirker til finansiering af boliger, benytter de typisk "finansieringsselskabsmodellen", hvor pantebrevsselskabet i praksis står for at formidle kontakten mellem et finansieringsselskab og en låntager, det vil sige optræder som boligkreditformidlere. Denne aktivitet vil fremadrettet være omfattet af de nye regler, der følger af boligkreditdirektivet.

Finanstilsynet har i april 2013 skønnet, at de pantebrevsselskaber, der handler med forbrugere, omsatte pantebreve i fast ejendom for ca. 70 mio. kr. om året.³⁴ Omsætningen udviste på daværende tidspunkt en stigende tendens, som bl.a. skyldtes, at pantebrevsselskaberne finansierede ejendomme eller dele af ejendomme, som forbrugerne ikke kunne få finansieret via et realkredit- eller pengeinstitut. Finanstilsynet skønner ud fra møder med branchen og fra dagspressen, at denne tendens fortsat er gældende, men modtager ikke direkte indberetninger fra branchen.

Pantebrevsselskaberne viderefremidler i langt de fleste tilfælde til investorer med en pantebrevsportefølje.³⁵

9.2 SÆLGERPANTEBREVE

Kan der i forbindelse med en handel af en ejendom ikke opnås finansiering fra en professionel tredje part, kan overdragelsen og finansieringen ske ved udstedelse af et pantebrev i ejendommen - et såkaldt sælgerpantebrev. Et sælgerpantebrev er et pantebrev, der som led i en ejendomshandel oprettes mellem køber og sælger.

Det er muligt at belåne en handel 100 % ved at udstede et sælgerpantebrev, hvor køber bliver debitor og sælger kreditor. Et sælgerpantebrev tinglyses på ejendommen, og dermed får sælger pant i ejendommen. Det er således sælger, som løber risikoen ved finansieringen af en ejendomshandel på denne måde. Muligheden er fleksibel, da det vil være op til køber og sælger selv at fastlægge betingelserne i pantebrevet i forhold til rentevilkår og afdragsprofil.

Der er visse overvejelser af økonomisk karakter og omkring indhentelse af rådgivning, som såvel en køber som en sælger skal gøre sig forud for en handel finansieret ved udstedelsen af et pantebrev. I tillæg til det nedenfor beskrevne vil der muligvis skulle indhentes rådgivning omkring den praktiske udformning og tinglysning af pantebrevet og skatteaspekter i forbindelse med oprettelsen af et sælgerpantebrev.

Muligheden kan overvejes, hvis en sælger har en køber og ikke kan opnå finansiering fra tredjepart. Det kan være attraktivt, hvis man har et godt kendskab til køber. Særligt i forbindelse med overdragelsen af landbrugsejendomme i forbindelse med

³⁴ Finanstilsynets skøn er baseret på pantebrevsselskabernes egne indberetninger efter lovens ikrafttræden forbindelse med selskabernes ansøgning om tilladelse, hvor omsætningen blev oplyst i forbindelse med fastlæggelsen af størrelsen af garantien, samt oplysninger indsamlet telefonisk på daværende tidspunkt fra pantebrevsselskaberne. Da der ikke påhviler selskaberne en generel indberetningspligt af omsætningstal, er Finanstilsynet ikke i besiddelse af nyere tal for pantebrevsselskabernes omsætning.

³⁵ Finanstilsynet er af den opfattelse, at det alene er professionelle investorer i form af danske pengeinstitutter og investeringsselskaber, der aftager pantebrevene.

generationsskifter, hvor det kan være vanskeligt at opnå fuld finansiering, kan det være relevant at inddrage muligheden i overvejelserne omkring finansiering. Det skal understeges, at der i denne situation er mange aspekter af handlen, som typisk vil kræve ekstern rådgivning forud for indgåelsen af en aftale.

Økonomiske aspekter

Finansieres en ejendomshandel eller et generationsskifte helt ved udstedelse af et pantebrev, vil en køber kunne overtage ejendommen umiddelbart. Sælger er dermed alene økonomisk forbundet med ejendommen gennem pantebrevet og hermed frigjort fra andre byrder, der er forbundet med at eje ejendommen, såvel økonomiske som praktiske.

Det kan være særligt relevant at blive frigjort for det praktiske ansvar i forbindelse med generationsskifte inden for landbrug eller anden erhvervsvirksomhed i landdistrikterne.

Når en ejendomshandel finansieres ved udstedelsen af et sælgerpantebrev, modtager en sælger provenuet fra handlen løbende eller på et senere tidspunkt i henhold til pantebrevets bestemmelser. Sælger modtager således ikke en sum i forbindelse med handlen, som modsvarer værdien af ejendommen, som det sker, når det er en professionel tredjepart, der medvirker ved finansiering af ejendommen. Sælger vil uanset afdragsprofilen på pantebrevet være afhængig af købers betalingsevne og -vilje. Denne risiko kan være vanskeligt for en lægmand at vurdere i forbindelse med handlens indgåelse. Sælger kan for at frigøre sig for kreditrisikoen på køber vælge at sælge sælgerpantebrevet til en anden kreditor. Kursfastsættelsen vil være afhængig af pantets værdi og købers kreditværdighed. Kursen vil typisk være under 100, men sælger vil så være frigjort for kreditrisikoen på køber.

Set fra købers perspektiv vil et køb af en ejendom finansieret ved udstedelsen af et pantebrev typisk være forbundet med en højere rente og en anden afdragsprofil end ved en typisk bank- eller realkreditfinansieret handel. Løbetid og rente samt andre vilkår aftales individuelt i et pantebrev. Finansieringen er således ikke begrænset af lovbestemte krav til udbetalingen eller interne kreditpolitikker hos bank- eller realkreditselskaber, hvilket gør finansieringen mere fleksibel.

Forbrugerbeskyttelse

Ved overdragelsen af en ejendom mod udstedelsen af et pantebrev vil finansieringen af handlen ikke være omfattet af de samme forbrugerbeskyttende regler, som normalt gælder i forbindelse med ejendomshandel, hvor en professionel tredjepart leverer finansieringen.

Da der er tale om en handel mellem to private parter, vil reglerne i god skik bekendtgørelsen og kreditaftaleloven ikke finde anvendelse³⁶. Dette betyder f.eks., at reglerne omkring en kreditors oplysnings- og rådgivningsforpligtelser ikke gælder i forhold til en køber af en ejendom finansieret ved udstedelsen af et pantebrev. Skal en køber have rådgivning i forbindelse med finansieringen, skal denne indhentes egenhændigt.

³⁶ Oplysningskravene i kreditaftaleloven finder dog anvendelse mellem ikke-erhvervsdrivende, hvis aftalen er indgået eller formidlet for kreditgiver – her sælger- af en erhvervsdrivende jf. kreditaftalelovens § 1, stk. 2.

På den anden side er det sælger, som løber hele den økonomiske risiko på køber, når betalingen sker ved udstedelsen af et sælgerpantebrev, og sælger skal selv opsøge relevant rådgivning. Det kan således være forbundet med stor risiko at foretage finansieringen af ejendommen ved udstedelse af et sælgerpantebrev.

9.3 CROWDFUNDING

Crowdfunding er finansiering gennem bidrag eller investeringer fra en stor gruppe mennesker. I Danmark har udbredelsen været begrænset pga. usikkerhed i forhold til reguleringen af de forskellige former for crowdfunding samt manglende kendskab til den forholdsvis nye finansieringsform.

I forhold til finansiering af fast ejendom er det særligt den lånebaserede crowdfunding, som er interessant, hvor private og professionelle investorer kan låne direkte til virksomheder uden om traditionelle banker. På den måde kan der være mange investorer om at finansiere en enkelt virksomhed/persons lån.

Lånebaseret crowdfunding

Regulering og godkendelse af en lånebaseret crowdfunding platform afhænger af, hvilken forretningsmodel platformen benytter. Platforme, der alene skaber kontakt mellem udlåner og låner, men ikke gennemfører betalingstransaktioner og som ikke på vegne af udlåneren udvælger de personer eller projekter, vedkommende ydes lån til, vil i dag ikke skulle have en finansiel tilladelse.

Platforme, der ønsker at drive lånebaseret crowdfunding og udføre aktiviteter, der er omfattet af betalingstjenesteloven (dvs. gennemføre betalingstransaktioner mellem udlåner og låner) skal have tilladelse som pengeoverførselsvirksomhed eller betalingsinstitut, mens platforme, der tillige vil modtage indskud og derefter udlåne disse skal have tilladelse som pengeinstitut. Platforme skal endvidere overholde gældende regler i forhold til hvidvask.

I hvilket omfang sådanne lån ydet mellem private via en crowdfunding platform vil være omfattet af kreditaftalelovens forbrugerbeskyttende regler, vil afhænge af om platformen vil blive betragtet som en erhvervsdrivende i kreditaftalelovens forstand³⁷. I forholdt til boligkreditdirektivet skal det konkret vurderes, om en crowdfunding platform vil falde ind under direktivets regler om boligkreditformidling, og de der af følgende forbrugerbeskyttende regler.

I forhold til den enkelte kreditors mulighed for at sikre sin rettighed ved lysning af pant i fast ejendom, vurderes der at være visse praktiske vanskeligheder, da det danske tinglysningsystem ikke på nuværende tidspunkt giver mulighed for, at man kan tinglyse

³⁷ Oplysningskravene i kreditaftaleloven finder dog anvendelse mellem ikke-erhvervsdrivende, hvis aftalen er indgået eller formidlet for kreditgiver – her sælger- af en erhvervsdrivende jf. kreditaftalelovens § 1, stk. 2.

et "crowdfundet" lån under et. Det betyder, at hver enkelt långiver i "crowden" må tinglyse sit pant for sig for at opnå sikkerhed. Det vil sige, at hvis 100 mennesker hver låner 10.000 kr. til en låntager, der har et finansierings behov på 1 mio. kr., skal der tinglyses 100 pantebreve.

9.4 GENNEMFØRELSEN AF BOLIGKREDITDIREKTIVET I DANMARK

Lov nr. 532 af 29. april 2015³⁸ gennemfører dele af boligkreditdirektivet³⁹ og giver erhvervs- og vækstministeren hjemmel til at udstede bekendtgørelser, der gennemfører direktivets øvrige bestemmelser om god skik, kompetencekrav og øvrige oplysningsforpligtelser. Boligkreditdirektivet harmoniserer visse dele af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser vedrørende aftaler om forbrugercredit sikret ved pant eller på anden vis i forbindelse med fast ejendom til beboelse. Loven har til hensigt at øge forbrugerbeskyttelsen i forbindelse med boligkreditaftaler⁴⁰

Med loven vil alle kreditgivere, som yder boliglån med pant i fast ejendom til forbrugere, komme under tilsyn af Finanstilsynet. Der er tale om et adfærdstilsyn, hvor virksomhederne vil blive pålagt at give visse oplysninger og leve op til fastsatte kompetencekrav. Der vil som for andre virksomheder under tilsyn være krav til forretningsgange, og ledelsen skal vurderes af Finanstilsynet til at være *fit and proper*. Virksomhederne vil ligeledes være omfattet af aflønningsregler, på samme måde som andre finansielle virksomheder under tilsyn.

Det vil således styrke forbrugernes tillid til lånemarked og dermed øge antallet af muligheder for en forbruger til at opnå finansiering af boligkøb på reguleret grundlag. Loven træder i kraft 21. marts 2016.

³⁸ Lov nr.532 af 29. april 2015, om ændring af lov om værdipapirhandel m.v., lov om finansiell virksomhed, lov om kreditaftaler, lov om finansielle rådgivere, lov om pantebrevsselskaber, lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og forskellige andre love.³⁸

³⁹ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU af 4. februar 2014 om forbrugerkreditaftaler i forbindelse med fast ejendom til beboelse og om ændring af direktiv 2008/48/EF og 2013/36/EU og forordning (EU) nr. 1093/2010.

⁴⁰ Ved en boligkreditaftale forstås en aftale i henhold til hvilken en kreditgiver, yder eller giver tilsagn om at yde en forbruger kredit, sikret ved pant i fast ejendom. I det omfang en kreditor som yder boliglån allerede er omfattet af Finanstilsynets tilsyn, skal der ikke indhentes en tilladelse som ejendoms-kreditselskab. Det gælder f.eks. banker og realkreditinstitutter.

BILAG A: UDDRAG FRA REGNSKABSBEKENDTGØRELSEN

Bilag 10, pkt. 11:

Nogle privatkunder har en formue, som er negativ, når alle aktiver gøres op til dagsværdier. Hvis rådighedsbeløbet samtidig vurderes at være utilstrækkeligt, er kunderne som udgangspunkt i betydelige økonomiske vanskeligheder. Dette gælder uanset, at sådanne kunder hidtil har overholdt deres forpligtelser, hvis der er betydelig risiko for, at pengeinstituttet vil komme til at lide tab.

Rådighedsbeløbets størrelse kan skønnes ud fra ændringer i kundens situation siden bevillingstidspunktet. Det skal være forudsat, at kundens variabelt forrentede lån omlægges, så kunden tilbagebetaler alle sine kreditorer med en fast rente. Kundens gæld til alle kreditorer forudsættes at skulle afvikles over en periode, som ikke er usædvanlig ved finansiering af de pågældende aktiver. Gæld, som ikke finansierer aktiver, (fx forbrugslån) forudsættes at skulle afvikles over en kortere periode, som ikke er usædvanlig, og som ikke overstiger 10 år. Der må kun forudsættes stigninger i kundens indtægter, hvis disse er sandsynliggjort, fx på grund af kundens færdiggjorte uddannelse. Der skal tages højde for alle kundens forventede fremtidige udgifter. Er der betydelig usikkerhed om rådighedsbeløbets størrelse og som følge deraf betydelig usikkerhed, om der er indtruffet OIV, kan pengeinstituttet ikke nøjes med et skøn, men skal foretage en ny beregning.

Vejledning til bilag 10, pkt. 11:

I punkt 11 er det beskrevet, hvordan der for privatkunder med negativ formue og utilstrækkeligt rådighedsbeløb som udgangspunkt er indtruffet OIV, uanset at de hidtil har overholdt deres forpligtelser. Det fremgår, at "dette gælder uanset, at sådanne kunder hidtil har overholdt deres forpligtelser, hvis der er betydelig risiko for, at pengeinstituttet vil komme til at lide tab". Det gælder endvidere, hvis der er betydelig risiko for, at andre af kundens kreditorer vil lide tab.

Der er indtruffet OIV, hvis ikke de opgjorte forventede fremtidige rådighedsbeløb sandsynliggør, at kunden vil have en gældsnedbringelse/opsparing, der i fremtiden vil gøre kundens formue positiv, når alle aktiver gøres op til dagsværdier. Ved vurderingen af den fremtidige gældsnedbringelse/opsparing skal der tages højde for instituttets viden om kunden, herunder hvad der er årsagen til, at kunden har fået en negativ formue. Eksempelvis er det alt andet lige mere sandsynligt, at kunden kan præstere den nødvendige opsparing, hvis den negative formue skyldes, at kundens bolig er faldet i værdi, end hvis den skyldes, at kunden har haft et højt forbrug.

Der er ikke indtruffet OIV for unge kunder, hvis negative formue skyldes deres begrænsede indtægter i forbindelse med uddannelse o.l., og hvor det må forventes, at de i fremtiden vil få en tilstrækkelig opsparing.

Hvis kunden i en længere periode har haft et lavt forbrug, er dette en indikation af, at kunden også i fremtiden vil kunne have et lavt forbrug, og instituttet kan derfor lade dette indgå i sine vurderinger.

Instituttet kan tage højde for kundens pensionsformue ved vurderingen af kundens betalingsevne efter pensionering.

Instituttet kan forudsætte, at kunden kan reducere sit forbrug eller sine aktiver, hvis dette er velbegrundet. Normalt vil dette kræve, at kunden har oplyst instituttet at være parat til at foretage nogle konkrete reduktioner af forbruget eller aktiverne, og at instituttet med sin viden om kunden og dennes hidtidige adfærd vurderer, at dette er sandsynligt.

Det er forskelligt fra kunde til kunde, hvor lang tid det kan forudsættes, at kunden har til igen at få en positiv formue, når alle aktiver gøres op til dagsværdier. For unge kunder med lang tid til pensionering kan der alt andet lige forudsættes en længere periode end for ældre kunder. Der må dog ikke forudsættes en periode, som er så lang, at det vil forekomme kunden urimeligt eller uoverkommeligt med et reduceret forbrug i en periode af denne længde. Jo mindre nedgangen i rådighedsbeløbet er, des længere tid vil det normalt være realistisk at antage, at der kan være denne nedgang.

Eksempelvis er der ikke OIV, hvis formuen kan gøres positiv inden for en mellemlang periode ved, at kunden i et mindre omfang øger ydelsen på udlån og dermed har et rådighedsbeløb, der fortsat forekommer kunden at være rigeligt. Ved større reduktioner i rådighedsbeløbet kan reduktionen kun forekomme i en kortere periode, hvis ikke det skal give anledning til OIV.

**UDVALG OM FINANSIERING
AF BOLIGER OG ERHVERVS-
EJENDOMME I
LANDDISTRIKTER**

Rapport fra udvalg under
formandskab af
professor Michael Møller

Publikationen kan hentes på Erhvervs- og
Vækstministeriets hjemmeside: www.evm.dk

Erhvervs- og Vækstministeriet

Slotsholmsgade 10-12

DK - 1216 København K

Tlf 33 92 33 50

evm@evm.dk