

# Udlånsituationen i landdistrikterne

## Oplæg for Folketingets udvalg for landdistrikter og øer

Adm. direktør Jens Kr. A. Møller, DLR Kredit A/S  
Formand for udvalget for levedygtige landsbyer



---

## Er der en finansieringsudfordring?

➤ **Case fra det "virkelige" liv**

- Ungt par med en opsparing på 150.000-175.000 kr.
- Godkendt til køb af hus/ejerlejlighed til ca. 700.000 kr.
- "Afvisning" i to banker på køb af hus på Tåsinge til 595.000 kr.
- Begrundelse: "Huse på Tåsinge kan ikke sælges"
- Køber i stedet ejerlejlighed i Svendborg

➤ **Er afvisningen rigtig?**

➤ **Kan huse på Tåsinge ikke sælges, fordi der ikke er købere?**

➤ **Kan huse på Tåsinge ikke sælges, fordi der ikke er finansiering?**

➤ **Problemstillingen er behandlet i rapporter fra "Udvalget om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikter", 2015 og fra "Udvalget for levedygtige landsbyer", 2018**

---

## **Hvorfor er landsbyer og landdistrikter udfordrede? – Den strukturelle udfordring**

- **Betydelig urbanisering gennem mange år med stigende befolkningstal**
- **Kommunal-, rets- og politireformer har fjernet mange lokale arbejdspladser**
- **Private arbejdspladser er ligeledes samlet i de større byer**
- **Centralisering af offentlig service – skoler, uddannelsesinstitutioner og sundhedsydelser - i de store byer**
- **Stor usikkerhed om fremtiden i landsbyer og landdistrikter – hvad vil politikerne med disse dele af Danmark? Der mangler investeringssikkerhed**
- **Et betydeligt overudbud af boliger, hvor forfald/tomme huse i store dele af landet presser markedet**

**MEN, rigtig mange steder fungerer det godt**

---

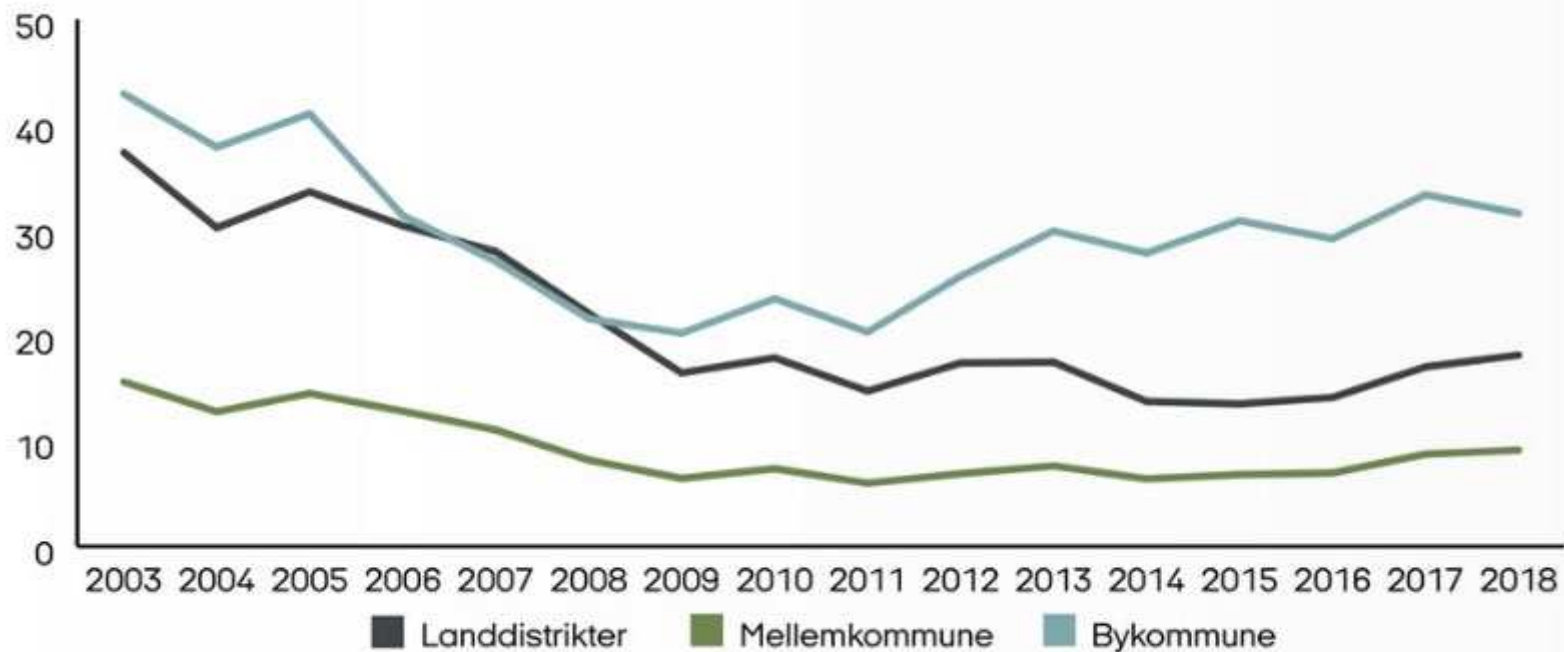
## Hvorfor er landsbyer og landdistrikter udfordrede? – Den finansielle udfordring

- Kriser er relativt dybere i landsbyer og landdistrikter med relativt store prisfald og lange liggetider. Højkonjunkturerne er til gengæld svagere. Historien huskes...
- Et ”marked” kræver, at der er flere interesserede deltagere og at det vurderes som attraktivt, for at det fungerer
- Perceptionen er, at det er områder ”uden nogen fremtid”. I lange perioder er UdkantsDanmark/Den rådne banan talt ned. Det er for usikkert at låne ud sådanne steder
- Opfattelsen er, at her er tabt mange penge under finanskrisen, men er det rigtigt?
- Relativt store tvangsrealisationsomkostninger
- Langt færre lokale pengeinstitutter/filialer

**MEN, der ydes lån hver dag i landsbyer og landdistrikter**

## Nye lån til landdistrikter

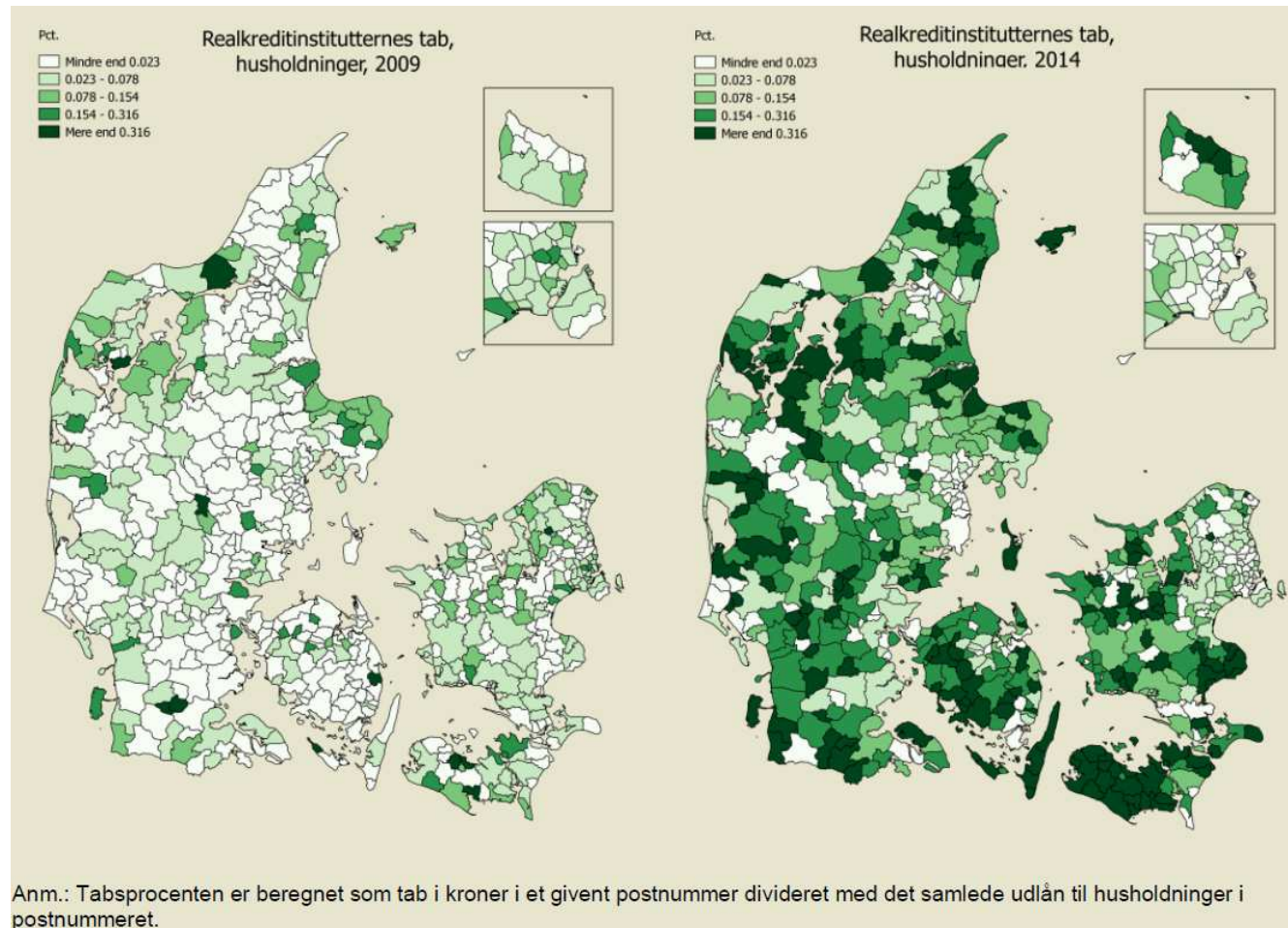
Nye realkreditlån til bolighandler, 1.000 lån



Kilde: Finans Danmark

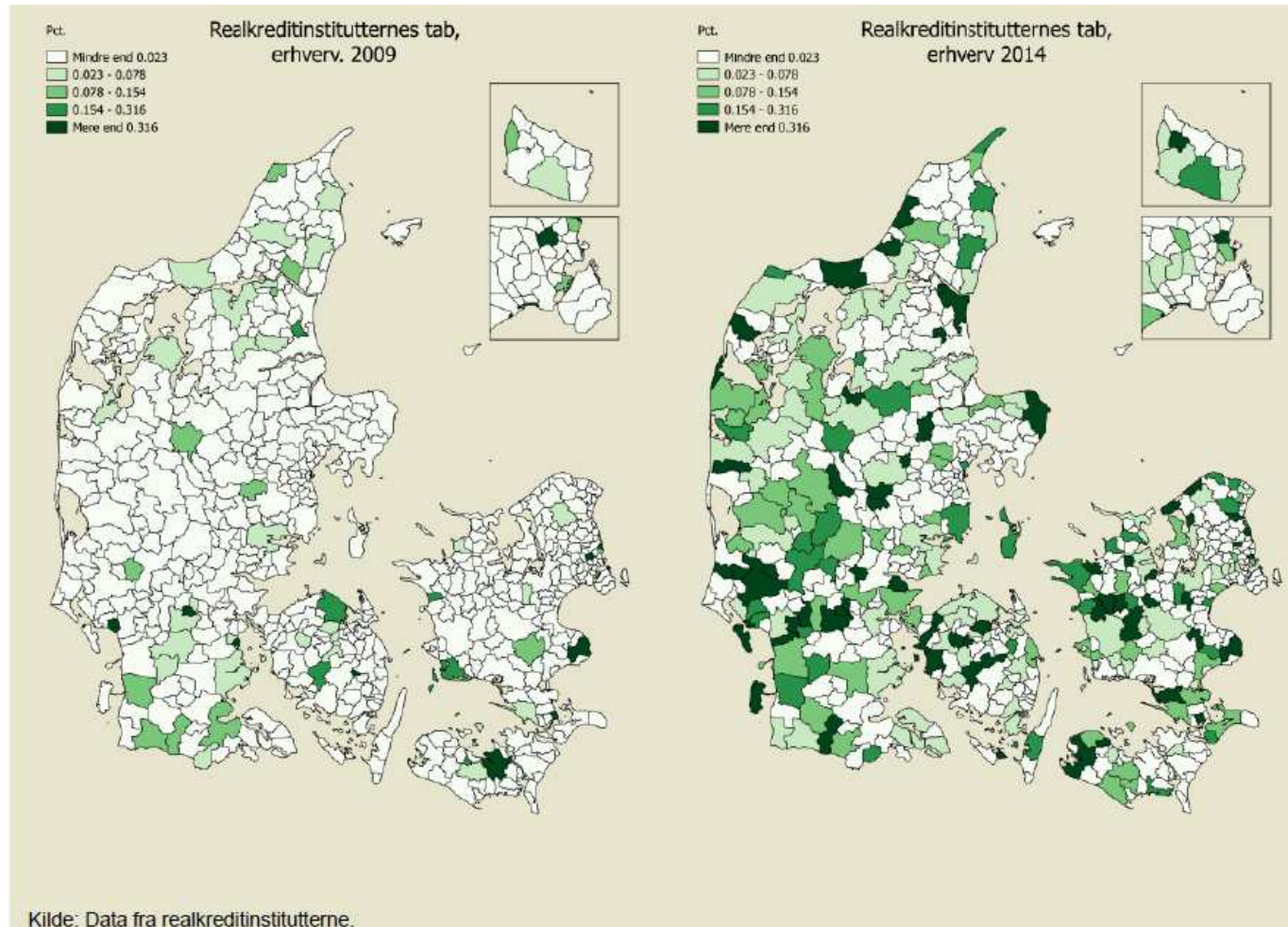
Note: Landdistrikter er defineret som yder- og landkommuner.

# Realkreditinstitutternes tab på udlån til husholdningerne



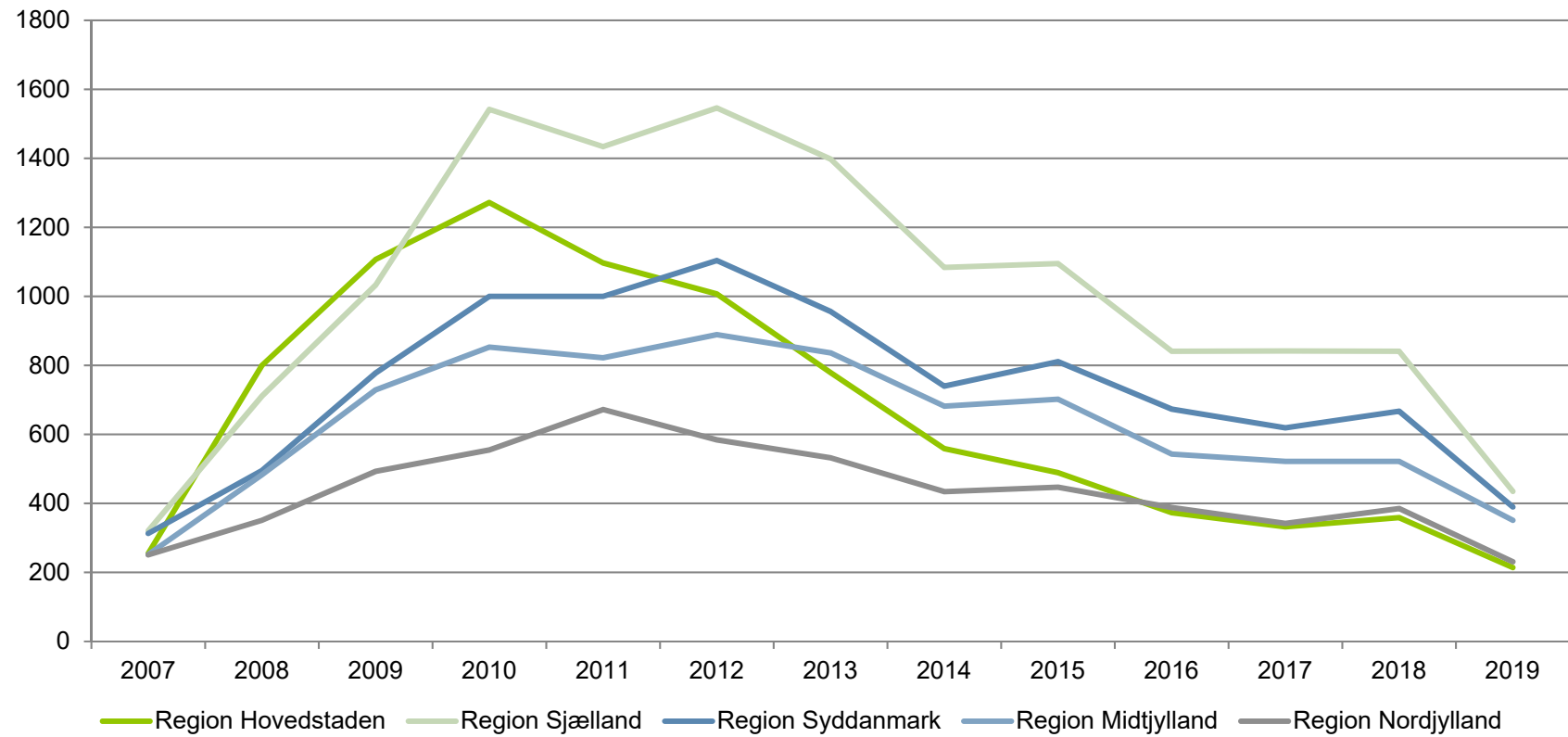
Kilde: Udvalg om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikter

# Realkreditinstitutternes tab på udlån til erhvervsejendomme



Kilde: Udvalg om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikter

## Bekendtgjorte tvangsauktioner





---

## Hvordan får vi et mere velfungerende ejendoms- marked med finansieringsmuligheder – også i landdistrikterne?

### ➤ **Udgangspunkt**

- Markedsmæssige løsninger er at foretrække – ”landdistrikterne på støtten” eller en ”statsbank” kan gøre stor skade
- ”Dårlig kreditgivning” og for meget gæld har store skadevirkninger

### ➤ **Investeringssikkerhed**

- De langsigtede planer for offentlig service skal være kendte og bindende – det gælder skoler, uddannelses tilbud og sundhedsvæsen. Vigtigt for familierne og de ældre
- Adgangen til gymnasiale- og erhvervsuddannelser skal forbedres og gøres langsigtede
- Forslag: Forbedrede finansieringsvilkår for disse uddannelsesinstitutioner. Med den begrænsede alternative anvendelse egner de sig ikke til traditionel finansiering
- Langsigtet planlægning der er kendt og bindende

---

## Hvordan får vi et mere velfungerende ejendoms- marked med finansieringsmuligheder – også i landdistrikterne? – fortsat

- **Bedre balance mellem udbud og efterspørgsel på boligmarkedet**
  - Sanering af de mange tomme og nedrivningsegne boliger, der skæmmer landsbyerne og ”trykker” markedet
  
  - Det er en fælles, opgave at rydde op efter en strukturel udvikling. Det gjorde vi med succes med byfornyelserne af bl.a. Københavns brokvarterer
  
  - Landdistrikternes situation ligner Københavns i 1980’erne!!!
  
- **Forslag**
  - Markant øget indsats/midler til nedrivning og reovering samt energirigtig omstilling af boliger i landsbyer og landdistrikter
  
  - Markedsmæssig finansiering af det værdiforøgende og tilskud til det, der ikke øger den økonomiske værdi

---

## Hvordan får vi et mere velfungerende ejendoms- marked med finansieringsmuligheder – også i landdistrikterne? – fortsat

- **Bedre finansieringsmuligheder for iværksættere/småerhverv**
  - Mange steder er der gode bygningsmæssige muligheder for etablering af virksomhed for små penge
  - Ligesom for virksomheder med større investeringsbehov kan finansieringen også være en udfordring for virksomheder med mindre behov
  
- **Forslag**
  - Tilpas Vækstfondens produktudbud til mindre investeringsbehov inden for den eksisterende ramme
  - Fasthold Vækstfondens kriterier for kreditgivning, men med lempeligere administrativ belastning

---

## Hvordan får vi et mere velfungerende ejendomsmarked med finansieringsmuligheder – også i landdistrikterne? – fortsat

- **Reducerede transaktionsomkostninger ved tvangsrealisering**
  - Omkostningerne ved tvangsrealisering er relativt meget større for billige ejendomme end for dyre
  - Det koster næsten det samme at tvangsrealisere et hus til 1,8 mio. kr. som et til 600.000 kr.
  - Omkostningerne udgør derfor en meget stor del af risikoen ved belåning af ejendomme i landdistrikter
  
- **Forslag:**
  - Etabler et alternativt web-baseret realisationssystem for ejendomme under fx 750.000 kr. i værdi
  - Varsling via e-boks af skyldner/interessenter og auktionssalg over fx en uge på en netplatform
  - Skyldnerbeskyttelsen er forøget gennem betydeligt lavere omkostninger

---

## Hvordan får vi et mere velfungerende ejendoms- marked med finansieringsmuligheder – også i landdistrikterne? – fortsat

- **Forbedrede muligheder for private långivere**
  - Der er formentlig private långivere, der er interesserede i at finansiere boliger og erhverv i landdistrikterne
  - Med det lave renteniveau kan det nok også ske på rimelige vilkår
  - Disse långivere skræmmes af omkostningerne ved eventuelt at skulle overtage pantet, hvis terminsydelserne misligholdes
  
- **Forslag:**
  - Gør det muligt for en panthaver, hvor efterstående kreditorer utvivlsomt er udækkede, at overtage en ejendom uden om tvangsauktion ved misligholdelse, hvis ejer i forvejen har accepteret dette
  - Den tidligere ejer skal så kunne fortsætte som lejer til det lejedes værdi/markedsleje efter lejelovens regler

---

## Hvordan får vi et mere velfungerende ejendoms- marked med finansieringsmuligheder – også i landdistrikterne? – fortsat

➤ Hvordan får vi mere finansieringsvillighed tilbage?

➤ **Samfundskontrakt**

### Samfundet

- Investeringssikkerhed og langsigtet planlægning
- Forbedrede finansieringsmuligheder for uddannelsesinstitutioner m.v.
- Øget indsats til nedrivning og renovering
- Et billigere tvangsrealiseringssystem

### Kreditgiver/realkredit

- Tage en risiko indtil markedet igen fungerer
- Individuelt vurdere mulighederne for differentieret prissætning efter risiko
- Individuelt overveje produkter med lavere belåningsgrad/LTV

---

➤ **Tak for ordet og opmærksomheden**