



Erhvervsudvalget og
Udvalget for Landdistrikter og Øer
Folketinget
Christiansborg, 1240 København K

København, den 9. februar 2021

Udfordringer af finansiell karakter som har negativ indvirkning på mulighederne for belåning af erhvervsjendomme - herunder dagligvarebutikker - i landdistrikterne

Fra De Samvirkende Købmænd vil vi gerne takke jer som medlemmer af henholdsvis Erhvervsudvalget og Udvalget for Landdistrikter og Øer for den forøgede fokus, som I i udvalgene har på de finansieringsudfordringer, de erhvervsdrivende støder på, når de skal finansiere erhvervsjendomme i landdistrikterne.

Vi ser med interesse frem til høringen torsdag 11. februar 2021 – og ikke mindst de forbedringsforslag, som der måtte fremkomme som opfølgning på høringen.

De Samvirkende Købmænd har mere end 1.400 medlemmer – både store supermarkeder som eksempelvis Meny og REMA 1000, conveniencekæder som 7-Eleven og Circle K, men vi har også et stort antal mindre dagligvarebutikker – ikke mindst i de mindre byer og i landdistrikterne. Disse butikker er typisk organiseret i Spar-, Min Købmand og Let-køb-kæderne.

Tilstedeværelsen af en dagligvarebutik i de mindre byer og landdistrikterne er en afgørende faktor for bevarelsen af attraktiviteten i de mindre samfund, hvilket den meget store borgeropbakning, som disse butikker har fået, også vidner om.

Grossisten Dagrofa, der står bag Meny, Spar, Min Købmand og Let-Køb, bakker også stærkt op om disse butikker, og det er ved fælles hjælp fra Dagrofa og aktive borgergrupper lykkedes gennem de senere år at få etableret mere end 90 butikker, der er helt eller delvist borgerfinansierede.

Når butikkerne skal finansieres via borgernes indskud, sker dette ene og alene, fordi disse butikker typisk ikke har mulighed for at opnå en tilstrækkelig finansiering via

det "almindelige" realkreditsystem, og udfordringerne med belåning udgør én af de væsentligste barrierer i forbindelse med henholdsvis opførelse og renovering af erhvervsejendomme, som er egnede til drift af dagligvarebutikker i landdistrikterne. Udfordringerne vurderes at være større jo længere væk fra de store byer, man kommer.

Nogle af de udfordringer, som vi får meldinger om, at butikkerne støder på, er bl.a.:

Alternativ anvendelse

Der er en række særlige forhold knyttet til værdiansættelse og dermed realkreditfinansiering af erhvervsejendomme, da disse i praksis skal værdiansættes til værdien ved alternativ anvendelse. Dette vil for dagligvarebutikkens vedkommende typisk medføre, at belåningsgrundlaget reduceres.

Værdiansættelse

Dagligvarebutikker, som etableres på baggrund af borgerprojekter, hviler på en model, hvor lokale borgere køber anparter eller på anden måde yder økonomisk støtte til et driftsselskab, som erhverver erhvervsejendommen, hvori købmandsbutikken etableres. På den måde indgår de lokalt indsamlede midler i driftsselskabets egenkapital og styrker soliditeten samtidig med, at pengene hverken forrentes eller afdrages. Dette muliggør, at lejen for købmandsbutikken bliver tilsvarende lavere, hvilket styrker forretningsgrundlaget og forudsætningerne for bæredygtig butiksdrift. Samtidig betyder den lavere leje, at belåningsgrundlaget i mange tilfælde reduceres som følge af gældende regler for realkreditinstitutternes værdiansættelse af fast ejendom til brug for låneudmåling.

Reglerne medfører ifølge Dagrofa umiddelbart, at jo flere midler, de lokale borgere samler ind til driftsselskabet bag erhvervsejendommen, jo lavere bliver belåningsgrundlaget og dermed realkreditfinansieringen. Samtidig indgår tilstedeværelsen af en husleje garanti kun i begrænset omfang i realkreditinstitutternes værdiansættelse af erhvervsejendomme. Dagrofa har oplyst os, at virksomheden som udgangspunkt yder en husleje garanti på 10 år, hvormed tabsrisikoen for långiver reduceres i et ikke ubetydeligt omfang. Denne faktor ses imidlertid ikke at spille en væsentlig rolle, når långiver værdiansætter ejendommen og fastsætter belåningsgrundlaget.

Herudover er der en række andre forhold, som ifølge Dagrofa og borgergrupperne har negativ indflydelse på belåningsmulighederne.

Vi er fuldt ud klar over, at det kan være vanskeligt at ændre alle disse forhold, men såvel De Samvirkende Købmænd som Dagrofa stiller sig meget gerne til rådighed for en uddybning af ovenstående, ligesom Dagrofa meget gerne redegør for de aktuelle problemstillinger, der er opstået i forbindelse med finansiering af de enkelte butikker.

De bedste hilsner

John Wagner
Adm. direktør

De Samvirkende Købmænd

Islands Brygge 26, DK-2300 København S | T +45 39 62 16 16 | dsk@dsk.dk | www.dsk.dk
CVR nr. 15232013 | Danske Bank 4180-4110212313