



Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

ERHVERVS MINISTEREN

11. marts 2021

Besvarelse af spørgsmål 36 alm. del stillet af udvalget den 12. februar 2021 efter ønske fra Karina Lorentzen Dehnhardt (SF).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
DK - 1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 9/2-21 fra De Samvirkende Købmænd om finansieringsudfordringer ved belåning af erhvervsejendomme - herunder dagligvarebutikker - i landdistrikterne jf. ULØ alm. del – bilag 49? Ministeren beder herunder redegøre for, hvad regeringen agter at gøre ved problemstillingen.

Svar:

Jeg har forelagt henvendelsen fra De Samvirkende Købmænd (herefter DSK) for Finanstilsynet, der har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

”DSK beskriver to udfordringer ved belåning af erhvervsejendomme, som er egnete til drift af dagligvarebutikker i landdistrikterne:

- 1) at tilfælde, hvor borgere etablerer et driftsselskab, som investerer i en ejendom og lejer den ud til en lavere leje til en dagligvareforretning for at understøtte driften, giver sig udslag i et mindre belåningsgrundlag.
- 2) at realkreditinstitutterne skal se på en ejendoms alternative anvendelse, hvilket også giver et lavere belåningsgrundlag.

Et grundelement i det danske realkreditsystem er, at realkreditinstitutterne påtager sig en begrænset risiko, når institutterne låner ud. Det indebærer, at investorer i obligationerne bag lånene har stor tillid til, at de får deres penge igen. Det betyder lave renter for realkreditkunderne. En afgørende faktor til at begrænse risikoen i realkreditmodellen er, at institutterne har sikkerhed i fast ejendom. Hvis låntager ikke kan betale, realiseres værdien af sikkerheden (fx en forretningsejendom), hvilket begrænser instituttets potentielle tab.

Tilliden til realkreditinstitutternes obligationsudstedelser er således kritisk afhængig af, at der er sikkerhed bag lånene. Det indebærer, at instituttet skal holde sig inden for lovbestemte lånegrænser og værdiansætte ejendommene til markedsværdi.¹

¹ Markedsværdien er det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale

Ved værdiansættelse af en forretningsejendom indgår lejeindtægter i vurderingen.² Instituttet skal derfor se på ejendommens faktiske lejeindtægter samt markedslejen i området ved samme eller alternativ anvendelse af ejendommen.

Husleje garanti

En husleje garanti kan have betydning for sikring af belåningsgrundlaget i tilfælde, hvor den garanterede leje ligger over markedslejen i en periode, da det sikrer investor et højere afkast af investeringen i ejendommen.

En husleje garanti har derimod *ikke* betydning for belåningsgrundlaget i det konkrete tilfælde, da lejen angiveligt er lavere end markedslejen. Det hænger sammen med, at en investor vil se på det bedst mulige afkast af sin investering og derfor vil udleje til markedsleje.

Alternativ anvendelse

Ved fastsættelse af markedsværdien skal alternativ anvendelse som nævnt indgå i vurderingen. I det konkrete tilfælde, hvor den faktiske leje ifølge DSK er lavere end markedslejen for ejendomme med samme eller alternativ anvendelse, vurderes alternativ anvendelse som udgangspunkt ikke at have nævneværdig betydning. Årsagen er, som nævnt ovenfor, at udlejer/investor vil se på bedst opnåeligt nettoafkast og derfor ikke vil være interesseret i at udleje ejendommen til en leje, der ligger under en realistisk markedsleje.

Udfordringen i det konkrete tilfælde opstår ved, at dagligvarebutikken er beliggende i et område, hvor den faktiske leje og markedslejen ved samme eller alternativ anvendelse er i et niveau, hvor investorer ikke vil kunne opnå en rentabel investering, da ejendommens nettoleje ikke er tilstrækkelig til at give investor et attraktivt afkast af investeringen, der modsvarer den aktuelle risiko.”

For så vidt angår regeringens politik for adgang til finansiering i landdistrikter, henviser jeg til besvarelsen af ERU alm. del spørgsmål 321.

Med venlig hilsen

Simon Kollerup

markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang.

² Værdiansættelsen sker konkret ved en såkaldt rentabilitetsberegning, hvor nettolejen divideres med afkastkravet i procent.