



FOLKETINGET

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne

Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

Onsdag den 5. februar 2025 kl. 9.30 til 12.30 i Landstingsalen
på Christiansborg



FOLKETINGET

Velkomst v. Susie Jessen (DD)

Formand for Udvalget for Landdistrikter og Øer

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



FOLKETINGET

Ane Arnth Jensen

Konstitueret adm. direktør, Finans Danmark

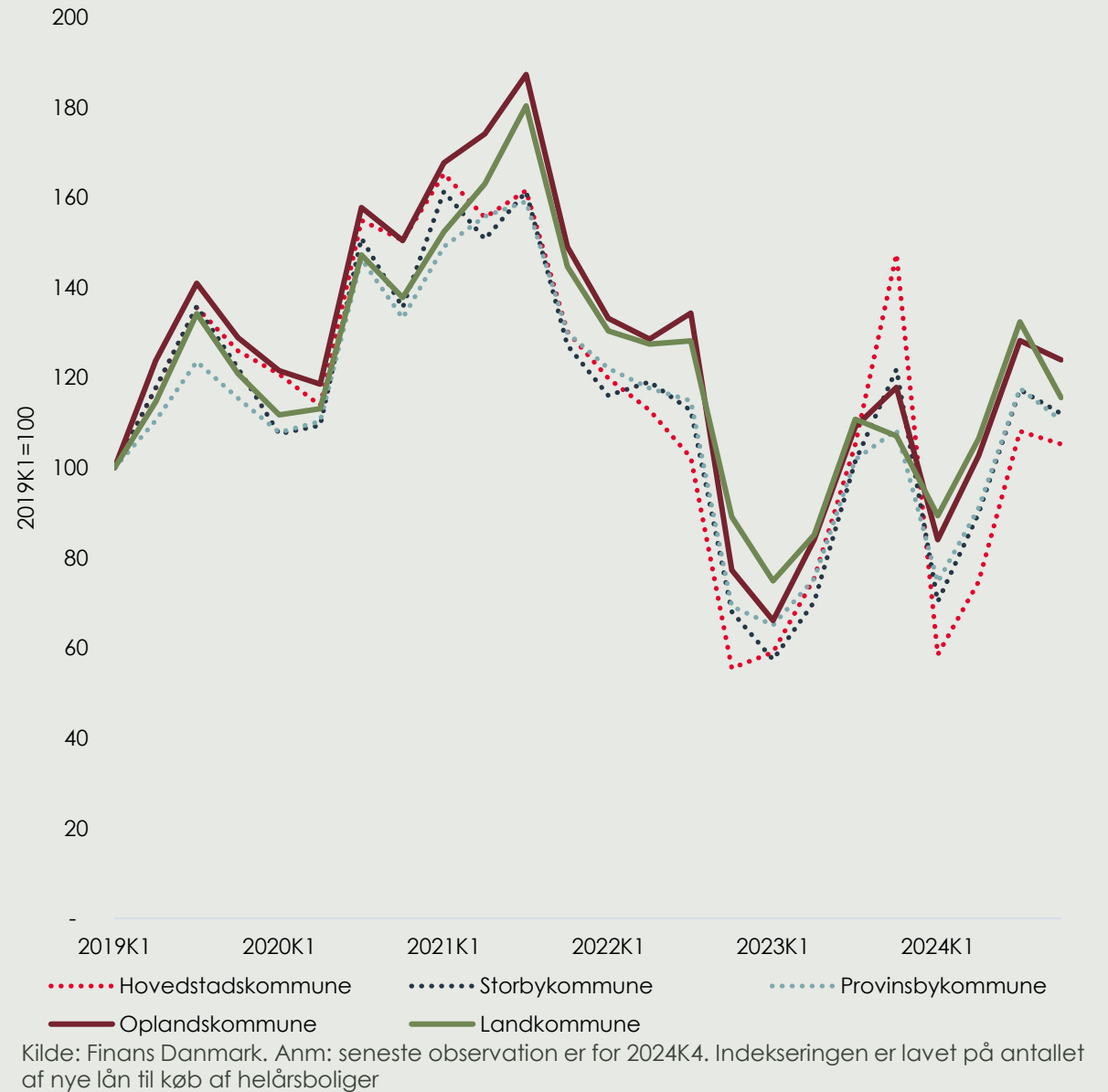
Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



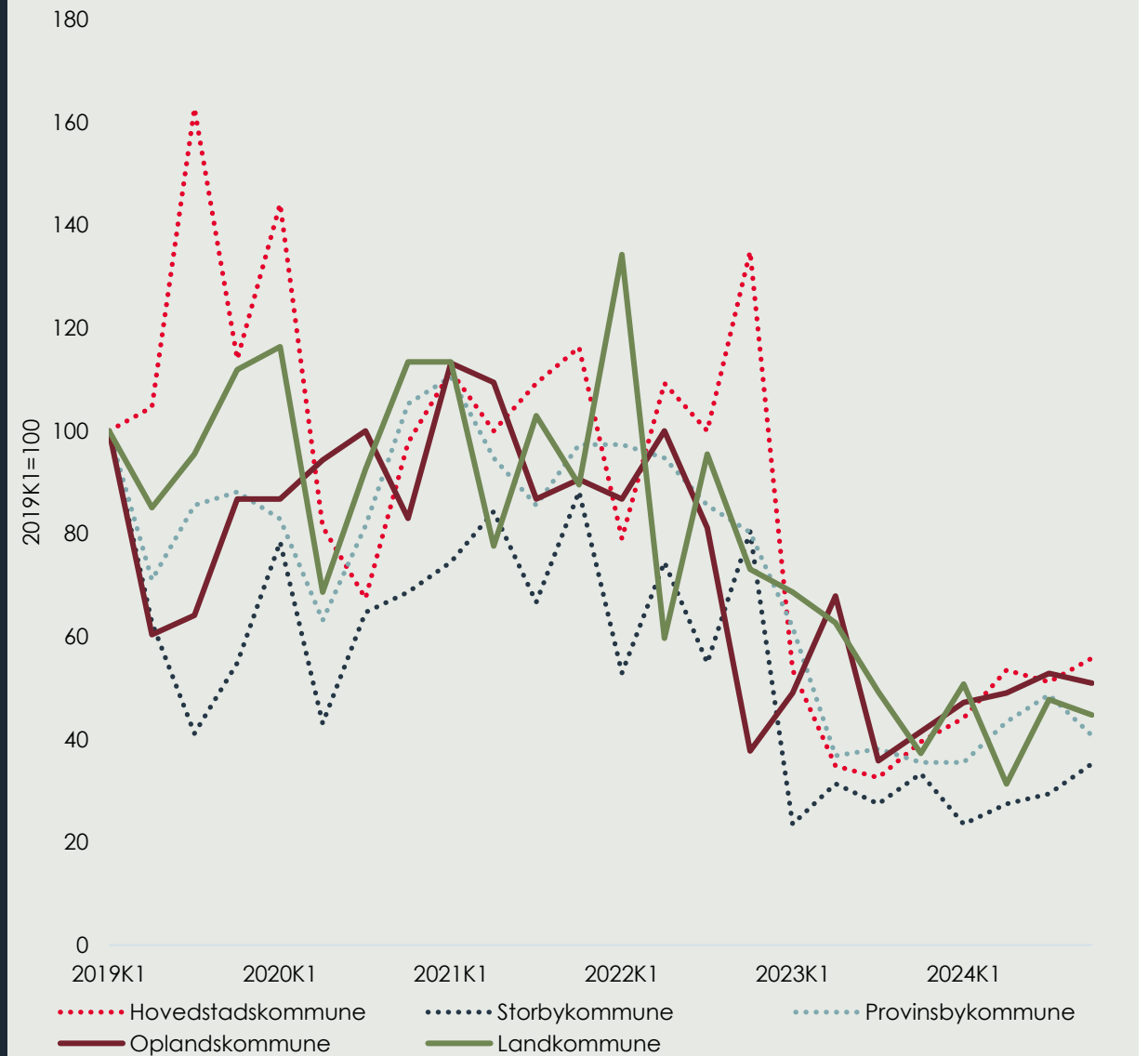
Udvalget for Landdistrikter og Øer

Onsdag 5. februar 2025

- I 2024 gav realkreditinstitutterne nye lån til køb af helårsboliger i en landkommune for ca. 10 mia. kr.
- Udviklingen i nye realkreditlån til køb af helårsboliger i landkommunerne følger resten af landet

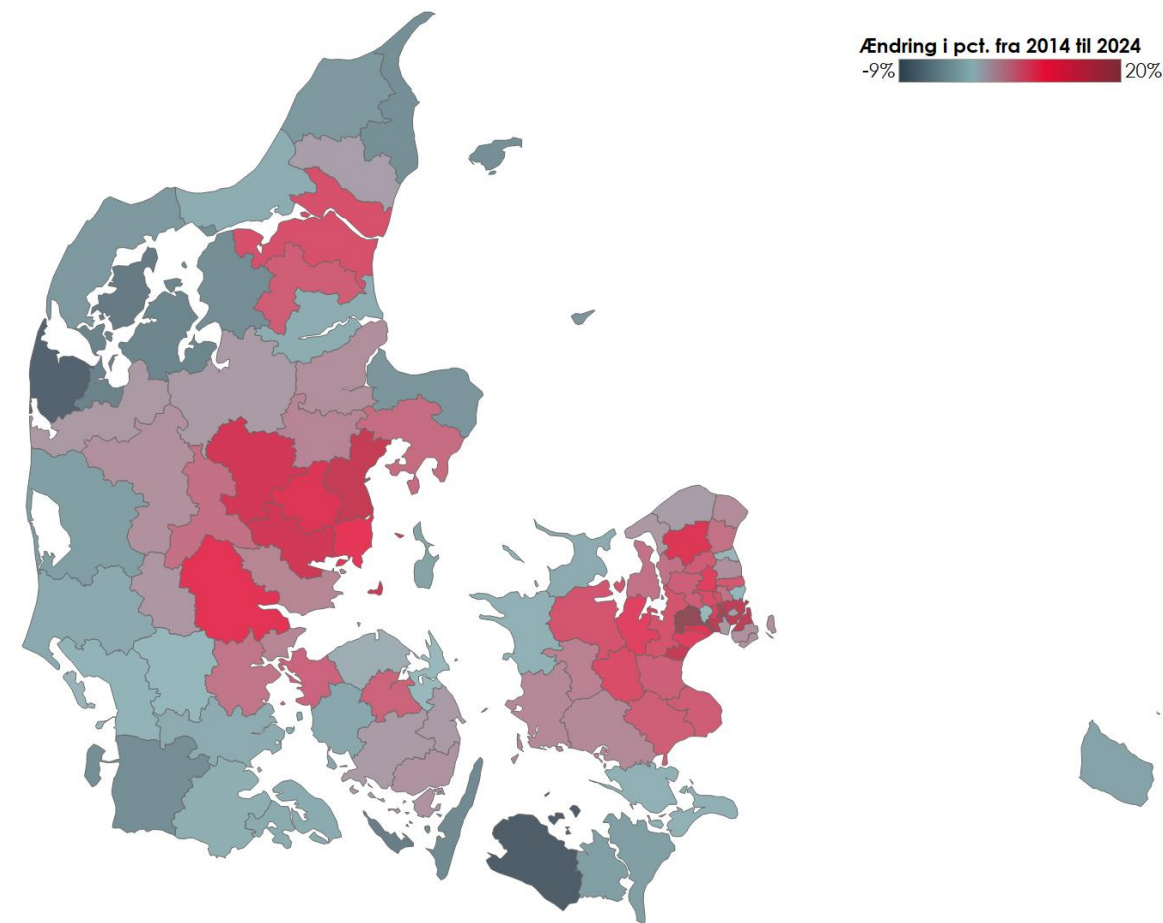


- I 2024 gav realkreditinstitutterne nye lån til køb af kontor og forretning i en landkommune for ca. 620 mio. kr.
- Udviklingen i nye realkreditlån til køb af kontor og forretning i landkommunerne følger resten af landet



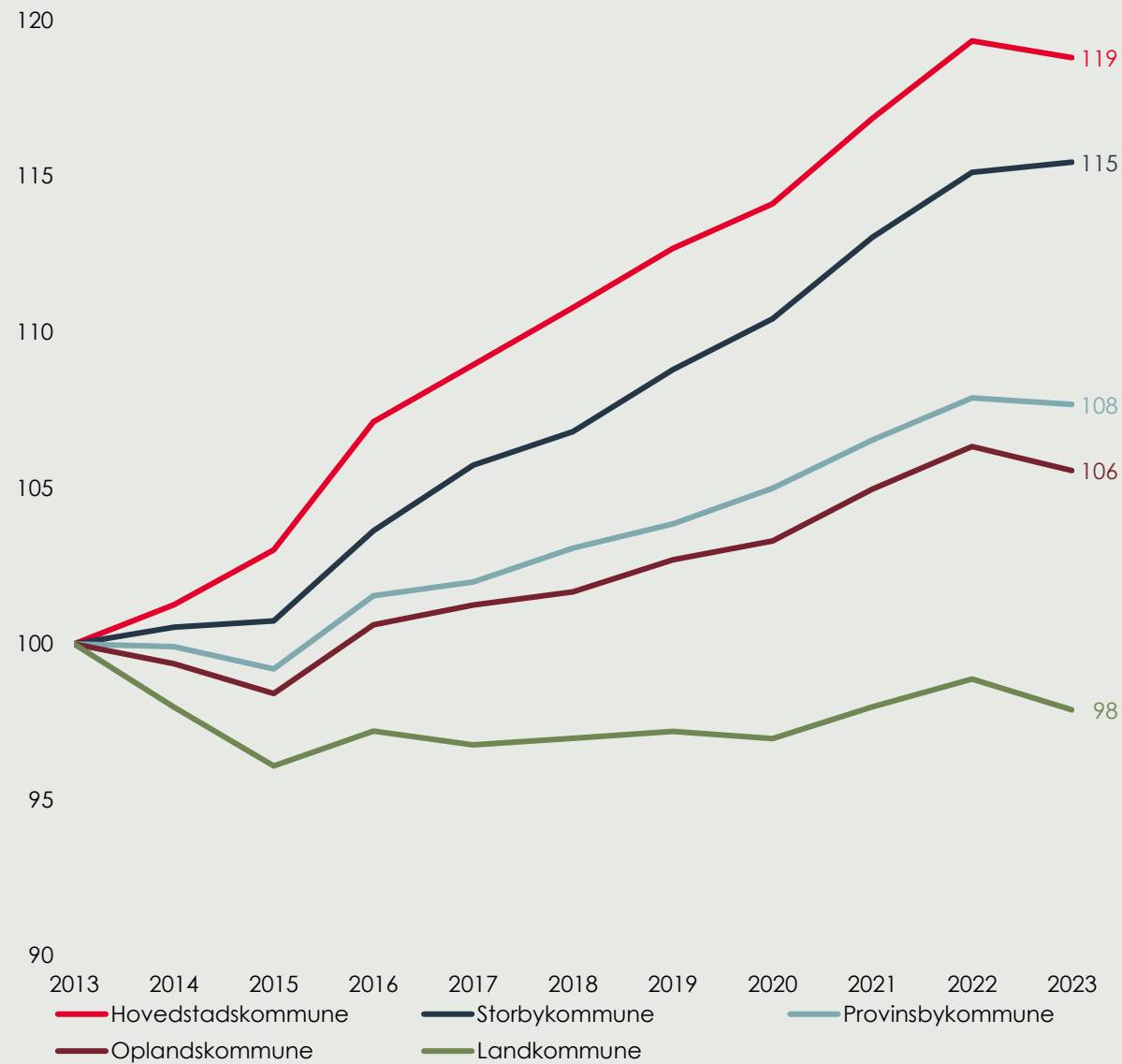
Kilde: Finans Danmark. Anm: Seneste observation er for 2024K4. Indekseringen er lavet på antallet af nye lån til køb af kontor og forretning

Udvikling i befolkningstal på kommuneniveau 2019-2024



Kilde: Danmarks Statistik

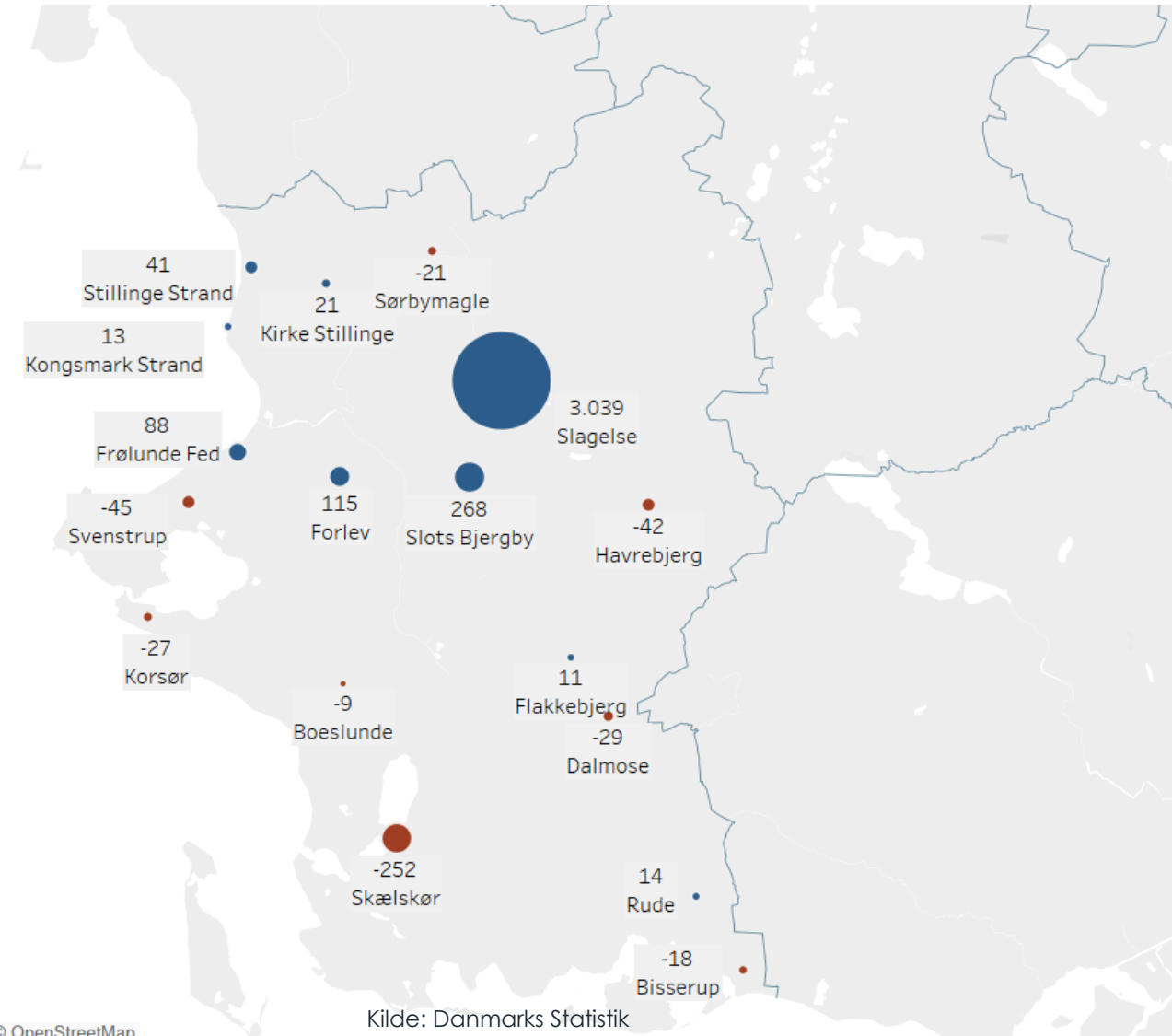
Udviklingen i private arbejdspladser fra 2013 til 2023



Kilde: Danmarks Statistik Anm: indeks 2013=100

Befolkningsudvikling i Slagelse kommune – 2014-2024

- I 2014 boede der 77.000 indbyggere i Slagelse Kommune. Af dem boede 32.000 i Slagelse by, mens de resterende 45.000 boede i oplandet
- I 2024 var indbyggertallet steget til næsten 80.000, hvor hovedparten af væksten stammer fra Slagelse by



© 2025 Mapbox © OpenStreetMap



FINANS
DANMARK



FOLKETINGET

Steffen Damsgaard

Formand for Landdistrikternes Fællesråd

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



FOLKETINGET

Spørgsmål

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



FOLKETINGET

Hans Meldgaard

Projektchef i Dagrofa-koncernen

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

Udfordringer med belåning Vores erfaringer – og anbefalinger

Hans Meldgaard, projektchef, Dagrofa





Samfundsløftet

Dagrofa-koncernen skal være med til at løse de udfordringer, vi som samfund er fælles om, og hvor vi som fødevarekoncern har en særlig mulighed for at gøre en forskel.

*Derfor giver vi et samfundsløfte. Et løfte, der betyder noget om at være til stede i by og på land – og bidrage til **udviklingen i hele Danmark**. Nu og i fremtiden.*


*Det betyder helt konkret, at vi vil understøtte det lokale engagement og **åbne moderne, levedygtige indkøbsmuligheder i landsbyer med over 600 indbyggere**, hvor borgerne i fællesskab har viljen til at skabe forandring.*

Samfundsløftet skal ses i sammenhæng med, at Dagrofa-koncernens lokale kæder i forvejen er bredt repræsenteret i de dele af landet, hvor der er lidt længere mellem husene. Det vil vi gerne fortsætte med at være.



Vi leverer på vores løfte hver dag

- Vi har åbnet over **115 borgerdrevne dagligvarebutikker** – alene 17 i 2024
- Hundredtusindvis af borgere har **samlet millioner af kroner sammen** – og handler loyalt i deres lokale butik
- Sammen har vi sikret **mere end 300 fuldtids arbejdspladser og mere end 800 fritidsjobs** i danske landsbyer
- Vi har styrket **fællesskab og sammenhold** i forpligtende fællesskaber
- Vi har undgået et **fald på ejendomspriserne** i landsbyerne på minimum 10%



Frivillighed og økonomisk engagement er **den største driver** for vækst og udvikling i landdistrikterne

Finansiering er
**den største
showstopper**
for vækst og
udvikling i
landdistrikterne

**Typisk finansieringsbehov ved
borgerprojekt**

Ejendom 7.5 – 8.5 mio.

Inventar 2.5 – 3.0 mio.

Købmand – Kassekredit på 0,5 mio.

Her er tre eksempler

Feldborg, Herning Kommune

Borgerindsamlet egenkapital: 4.800.000

Husleje garanti: 10 årig fra Dagrofa

Samlet investering:

Ejendom: 6.100.000

Inventar: 1.800.000

Årlig husleje: 250.000

Årlig leasing inventar: 125.000

Finansieringsbehov: 3.100.000

Behov for huslejestigning til 420.000 – og en workaroud med et markedsføringstilskud

Husleje garanti: 10 årig fra Dagrofa

Kaution for KK til den nye købmand

St. Darum, Esbjerg Kommune

Borgerindsamlet egenkapital: 4.600.000

Ejendom: 7.500.000

Årlig husleje: 350.000

Finansieringsbehov: 2.900.000

Kunne ikke få realkredit af nævneværdig omfang, hvorfor løsningen bliver bankfinansiering med rentegaranti og lån fra Dagrofa på 1.000.000 i 10 år rente og afdragsfrit.

Kaution for lån til inventar og KK på i alt 3.100.000 fra Dagrofa

Gesten, Vejen Kommune

Borgerindsamlet egenkapital: 3.700.000

Ejendom 8.500.000

Årlig husleje: 375.000

Finansieringsbehov: 4.900.000

Kunne ikke få realkredit af nævneværdig omfang, hvorfor løsningen blev bankfinansiering med rentegaranti

Restgælds garanti på 1.470.000 og rentegaranti over 3,5% fra Dagrofa.

Vores erfaringer

- *Alternativ anvendelse – dagligvareejendomme har begrænset alternativ anvendelsesmulighed*
- *Markedsværdi – borgerdrevne dagligvarebutikker har husleje under markedslejen, hvilket medfører lavere vurdering af ejendommens markedsværdi og dermed mindre belåningsgrad*
- *Forrentningskrav – borgerne ønsker ikke forrentning af deres ”investering”, som er et krav fra Finanstilsynet, hvilket udfordrer kravet om ”kritisk leje” og businesscasen for borgerprojektet*

Vores konklusion

- *Den finansielle regulering hindrer udvikling – og vil blive ved med at gøre det, hvis der ikke handles*
- *Det samlede billede – og de afledte effekter – opleves ikke at indgå i kreditvurderinger.*
- *Vi har mistet troen på at belåningsudfordringerne bliver løst af sig selv*

Anbefalinger

Etablér en statsgaranti på belåning til erhverv i landdistrikterne

Har borgerne indsamlet 30% i egenkapital – 50% realkredit

Har borgerne indsamlet 40% i egenkapital – 60% realkredit

Muliggøre bedre belåning via EIFO – mere markedsform/uden tillæg



Dagrofa

gro'27

Vækst på vores måde





FOLKETINGET

Kurt Kirkegaard

Formand for Stenderup-Krogager Invest ApS om
opførelse af en ny købmandsbutik

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

NY KØBMANDSBUTIK I STENDERUP-KROGAGER

Stenderup-Krogager er en landsby beliggende i Billund kommune

640 indbyggere

Skole til og med 6. klasse, børnehave og SFO

Fritids- og Kulturhus: mini-hal, fitness, mødelokaler m.m.

Idrætscenter: fodbold- og håndboldbaner, beachvolleybaner

Naturcampingplads

Min Købmand med omsætning på 16 mio. kroner/årligt

Bygningen ejes af borgerne via anparter

dog er bygningen nu så dårlig – at det kræver ny bygning.



NY KØBMANDSBUTIK I STENDERUP-KROGAGER

Status: Grunden står klar. Gamle bygninger er revet ned.

Byen har indsamlet **6,5 mio. kroner** via fonde og aktiviteter:

Private bidrag fra borgerne

Skoleløb, og indsamling af børnehavebørn

Salg af pølser, hotdog og grill-kyllinger fra pølsevogn

Fællesspisninger

Salg af blomster

Loppemarkeder

Salg af gl. butik



SPONSORLØB I FORBINDELSE
MED SKOLERNES MOTIONSDAG

BYENS BØRN HAR INDSAMLET HELE
KR. 30.319.-
TIL DEN NYE KØBMANDSBUTIK!



NY KØBMANDSBUTIK I STENDERUP-KROGAGER

- Tegninger og byggetilladelser er på plads
- Licitation er afholdt
- Frivillige er klar til at hjælpe til med byggeriet
- Grunden er planeret og byggevej er etableret
- Kreditforening har givet tilsagn til 1,4 mio. kroner i lån
- Og så har vi brugt 1 ½ år på at finde en pengeinstitut til at yde en byggelån og restfinansiering på 500.000 kroner. 5 banker har sagt NEJ – i fredags i sidste uge – fik vi tilsagn fra en Sparekasse.





FOLKETINGET

Spørgsmål

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



FOLKETINGET

Pause

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



FOLKETINGET

Jakob Brandt

Direktør, SMV Danmark

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

SMVdanmark



SMVdanmark er:

- SMV'ernes ambassadør i den politiske debat.
- Den eneste hovederhvervsorganisation, der kun repræsenterer små og mellemstore virksomheder.
- SMV'ernes stemme i en debat, der hurtigt kan komme til at handle om de helt store virksomheder, selvom SMV'erne udgør mindst 96% af dansk erhvervsliv.
- Der er ca. 300.000 aktive SMV'er i hele Danmark, som i 2022 beskæftigede 1.031.000 fuldtidsansatte. Det svarer til 2/3 af alle beskæftigede i den private sektor.



Bedre adgang til finansiering

- Generel udfordring med adgang til finansiering i landdistrikterne – både for erhverv og private.
- Der er en sammenhæng i mellem afstanden til bymidterne og mulighederne for at få adgang til finansiering i bankerne.

SMVdanmarks forslag

- Det foreslås at oprette en garantiordning, eksempelvis i regi af EIFO, som er målrettet erhverv i landdistrikterne, så ordningen stiller sikkerhed/garanti for 50% af et lån. Konkret vil ordningen betyde, at flere vil turde låne penge til en SMV i landdistrikterne, da de i tilfælde af konkurs får 50% af deres lån tilbage.
- Der kan etableres en top-op-ordning for lån eller investering i SMV'er i landdistrikterne. Hvis det lykkes for en SMV skaffe 50% af det ønskede beløb via crowdfunding, så skal EIFO levere den anden halvdel. Forslaget vil gøre det lettere for virksomhederne at komme i mål med at skaffe finansiering til eksempelvis at udvide virksomheden med nye produktionsfaciliteter.



Mere fleksible lokalplaner og styrket politisk opbakning til landdistrikterne

- Rigide lokalplaner blokerer i mange tilfælde for hurtigt og fleksibelt at kunne ændre anvendelse af en bygning.
- Behov for en styrket politisk opbakning til landdistrikterne – der skal sendes tydelige signaler om udvikling og ikke afvikling.

SMVdanmarks forslag

- Det skal være lettere at omdanne formål med bygninger fra eksempelvis privat beboelse eller kulturelle formål til erhverv – eller fra én type erhverv til en anden. Den øgede fleksibilitet vil have positiv betydning for adgangen til finansiering.
- Både i Folketinget såvel som ude kommunalt skal man politisk sende et endnu tydeligere signal om, at der også er en fremtid for bysamfundene udenfor de større byer.



SMIVdanmark



FOLKETINGET

Jakob Legård Jakobsen

Underdirektør, Lokale Pengeinstitutter

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



Høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

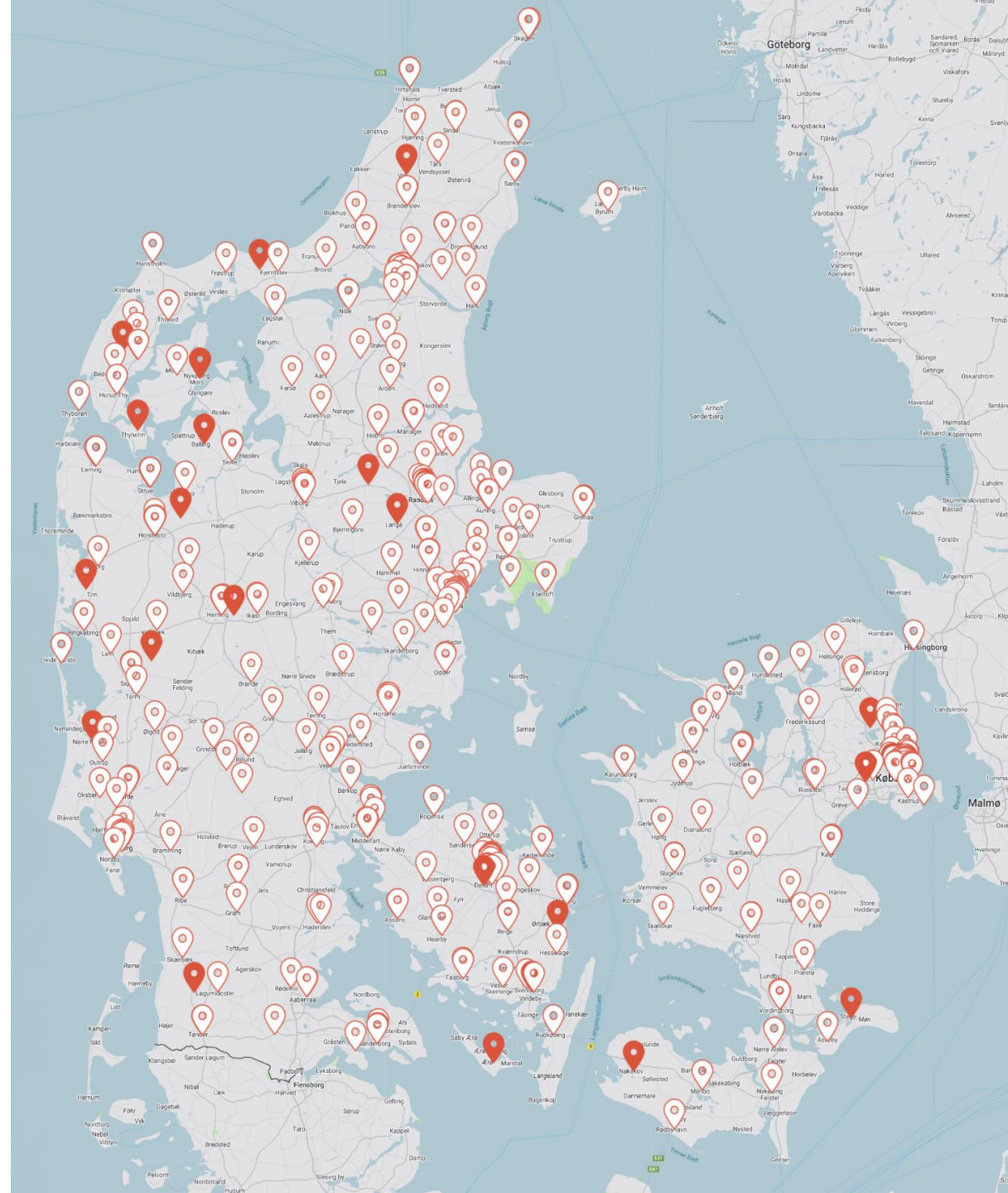
Underdirektør i Lokale Pengeinstitutter Jakob Legård Jakobsen

5. februar 2025, Landstingssalen, Christiansborg

LOPI er til stede i hele landet

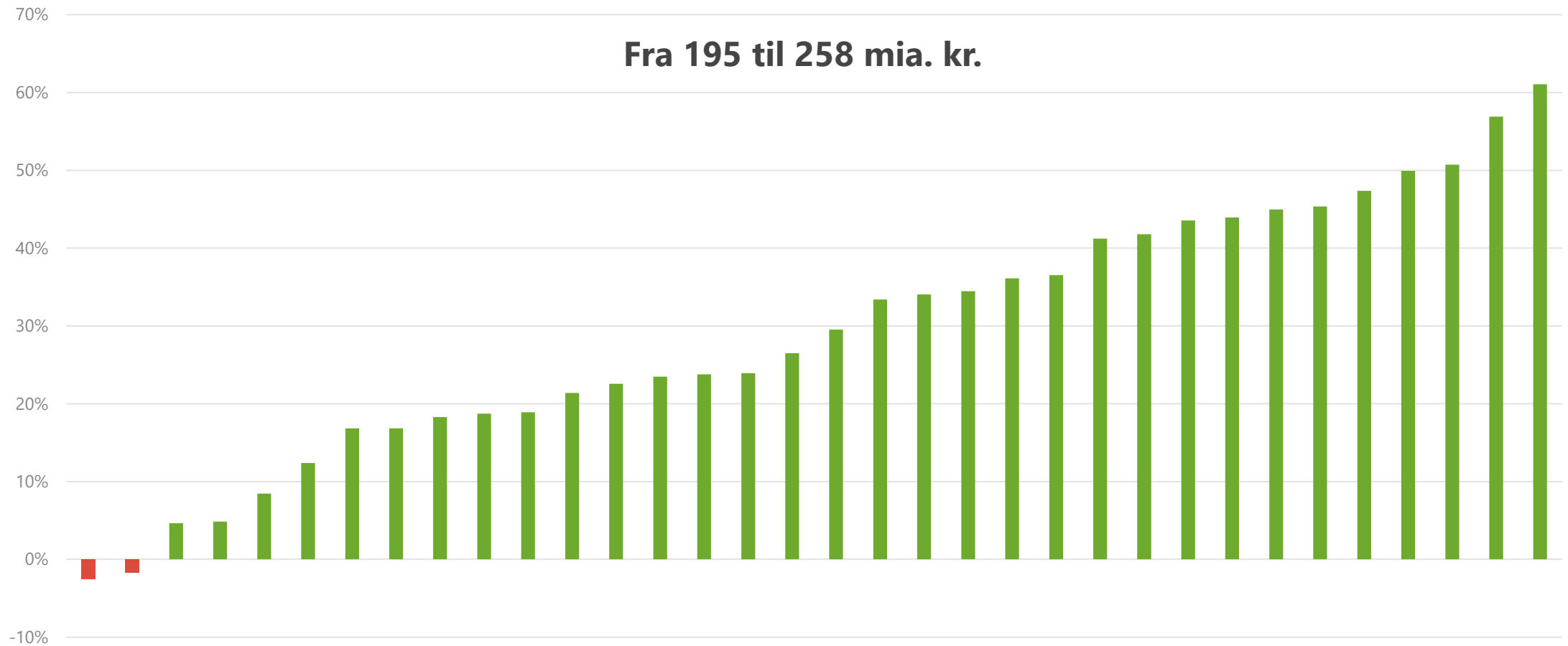
LOPI har 43 pengeinstitutter som medlemmer

- 19 banker (Hvidbjerg...Ringkjøbing)
 - 20 sparekasser (Stadil...Sparekassen Danmark)
 - 4 andelskasser (Faster...Merkur)
-
- Ca. 8.200 ansatte og omkring 400 filialer – heraf mange i landdistrikterne
 - LOPI's medlemmer er til stede i alle de områder, hvor statsgaranti er en mulighed for låntagere
 - LOPI's medlemmer har ca. 25 pct. af alle privatkunder og SMV'er herhjemme
 - Har netto fået ca. 300.000 nye kunder de seneste 5-6 år
 - Ligger i top i diverse kundetilfredshedsmålinger



Stor vækst i udlånet blandt LOPI-medlemmerne

Vækst i udlån ultimo 2020 – ultimo 1. halvår 2024



LOPI's medlemmer er forankret i lokalsamfundene

- De lokale pengeinstitutter er rodfæstet i de lokalsamfund, hvori de er beliggende – hvis det går godt for lokalsamfundet, går det også godt for pengeinstituttet. Det er derfor godt købmandskab at yde lån til kreditværdige privat- og erhvervskunder
- Forretningsmodellen for et typisk LOPI-medlemsinstitut:
 - Fokus på personlige relationer og tæt kundekontakt
 - Produkter og tjenester er skræddersyet til lokalsamfundets behov og udvikling
 - Geninvesterer i lokalsamfundet for at styrke den lokale økonomi og udvikling
 - Decentrale beslutningsprocesser, hvilket giver hurtige, fleksible og lokalt orienterede løsninger
 - Afhængig af at opbygge tillid og fastholde langvarige relationer med kunderne
 - Stærkt engagement i lokalsamfundet, herunder støtte til det lokale forenings- og idrætsliv
- Der er således ikke "tilbagefaldsmuligheder", hvis lokalsamfundet ikke kan generere tilstrækkelig indtjening for det enkelte lokale pengeinstitut...
- ...de lokale pengeinstitutter "lever og ånder" så at sige med deres lokalsamfund





Eksempler fra virkelighedens verden

- Dagrofa og Sparekassen Sjælland-Fyn vil med et fælles investeringsselskab styrke lokale fællesskaber og bevare lokale købmandsbutikker. Samarbejdet er drevet af en fælles ambition om at støtte lokal udvikling og bevare livet i mindre samfund. På lige fod med f.eks. en lokal skole har lokale indkøbsmuligheder nemlig stor betydning for, om børnefamilier og andre vil bosætte sig i landdistrikterne
- Finansiering af udvidelse for 60 mio. kr. af en stor idrætsefterskole i Thy. Samme institut finansierer i øvrigt andre efterskoler samt hoteldrift i området – alle uden for større byområder
- Et medlem har succes med en proaktiv dialog med lokale digelaug om tilsagn om finansiering til kystsikring og rådgivning

Vi hilser regelforenkling meget velkommen

- LOPI's medlemmer ønsker det samme som politikerne, hvad angår landdistrikterne – nemlig at private og erhvervslivet skal sikres belåningsadgang, så kreditværdige kunder og rentable projekter opnår den fornødne finansiering
- Det er vigtigt, at den finansielle regulering ikke unødigt spænder ben for finansiering og långivning til kreditværdige kunder og rentable projekter
- Visse vejledninger og konkrete EU-udspil virker i dag hæmmende for finansiering af bl.a. rentable projekter i landdistrikterne
- LOPI hilser derfor de nye toner om regelforenkling og lettelse af administrative byrder fra både regeringen, øvrige politikere, vores eget Finanstilsyn og nu også EU-systemet meget velkommen



Tak for ordet! Spørgsmål?



- > Jakob Legård Jakobsen
- > Underdirektør
- > JLJ@lopi.dk
- > +45 28 11 88 85



FOLKETINGET

Spørgsmål

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



FOLKETINGET

Ole Hækkerup

Dansk Ejendomsmæglerforening

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

Udfordringer med belåning i landdistrikterne / ved Ole Hækkerup, direktør

Udfordringerne

Mæglernes oplevelser:

Førstegangskøberne har det vanskeligt. Forskel over landet.

Manglede kendskab til ordningen hos bankerne.

Banken tilbyder hellere en anden form for belåning. Oftest dyrere for boligejerne end den statsgaranteret ordning

Ikke 80 procent realkreditbelåning. Højere grad af egenfinansiering.

Er der en kunde, som får afslag kommer i øjeblikket oftest hurtigt en anden, der har større finansiering med. Problem?

Ja, omdannes til lejeboliger (Boligsikring, tilknytning, mv.)



Ejerboliger bliver til lejeboliger i mange landkommuner

Boliger beboet af ejer	Ændring 2014-2024
Lolland	-1828
Guldborgsund	-1399
Hjørring	-963
Frederikshavn	-925
Ringkøbing-Skjern	-858
Skive	-802
Vesthimmerlands	-714
Tønder	-672
Thisted	-623
Vordingborg	-566
Morsø	-565
Bornholm	-531
Kalundborg	-523
Norddjurs	-516
Lemvig	-511
Brønderslev	-407
Varde	-396
Jammerbugt	-375

Boliger beboet af ejer	Ændring 2014-2024
Langeland	-358
Mariagerfjord	-341
Odsherred	-328
Struer	-321
Sønderborg	-250
Billund	-148
Aabenraa	-123
Ærø	-78
Samsø	-72
Læsø	-67
Svendborg	-5
Fanø	1
Rebild	297
Hele landet	30846

Ejerboliger bliver til lejeboliger i mange landkommuner

Ændringer i andel af boliger, der bebos af ejer.

Boliger beboet af ejer	Ændring 2014-2024
Lolland	-3,20
Guldborgsund	-3,48
Hjørring	-3,44
Frederikshavn	-1,92
Ringkøbing-Skjern	-3,81
Skive	-1,84
Vesthimmerlands	-1,45
Tønder	-1,51
Thisted	-2,45
Vordingborg	-3,24
Morsø	-2,96
Bornholm	-1,27
Kalundborg	-4,55
Norddjurs	-2,53
Lemvig	-1,83
Brønderslev	-2,79
Varde	-2,26
Jammerbugt	-4,06

Boliger beboet af ejer	Ændring 2014-2024
Langeland	-2,81
Mariagerfjord	-4,17
Odsherred	-4,80
Struer	-1,68
Sønderborg	-1,62
Billund	-4,94
Aabenraa	-2,62
Ærø	0,22
Samsø	-4,80
Læsø	-0,95
Svendborg	-1,95
Fanø	-3,80
Rebild	-1,60
Hele landet	-2,40

Status

De nuværende økonomiske konjunkturer gør at udfordringer i øjeblikket er mindre, men det er vigtigt at der er en velfungerende ordning, når samfundsøkonomien bliver mere udfordret.

Finanskrisen: Tog tabet i byerne og forsigtighed i landdistrikterne. (Sognekort)

Ellers vil det ramme landdistrikterne hårdt.



Forslag til at forbedre modellen

Få en bank til at stå for garantiordningen

- De kan opnå erfaring med ordningen
- Markedsføring af den
- Staten laver et udbud, hvilken bank kan gøre det bedst og billigst.





FOLKETINGET

Morten Bødskov (S)

Erhvervsminister

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

Åben høring om udfordringer med belåning i landdistrikterne

Morten Bødskov, erhvervsminister

Mere liv i landdistrikterne



Et stort, ambitiøst landdistriktsudspil

”Et godt og omfangsrigt landdistriktsudspil, som ikke er set længe fra en regering”

*- Steffen Damsgaard,
Landdistrikternes Fællesråd*



Højt prioriteret i andre udspil

Rød løber for produktion

Mere turisme

Flere arbejdspladser

Iværksættere i landdistrikterne

Modernisering af lukkeloven



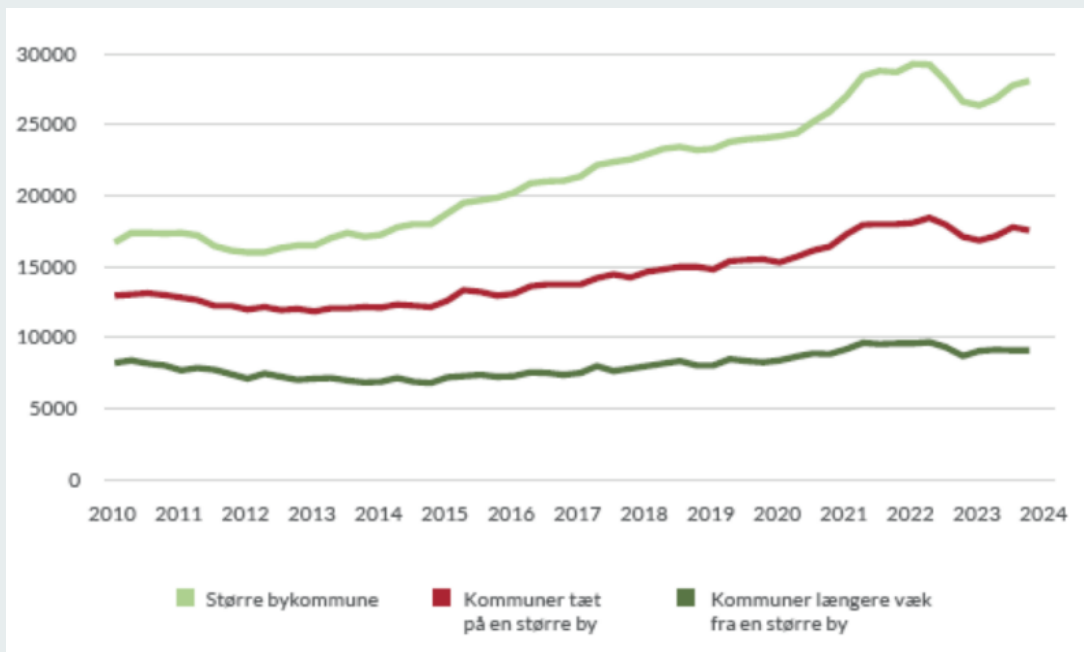
Finansiering i landdistrikter

Bedre levevilkår og flere arbejdspladser giver bedre mulighed for finansiering til bolig og erhverv

Lån med statsgaranti er en mulighed, hvis et lån på almindelige vilkår ikke er muligt

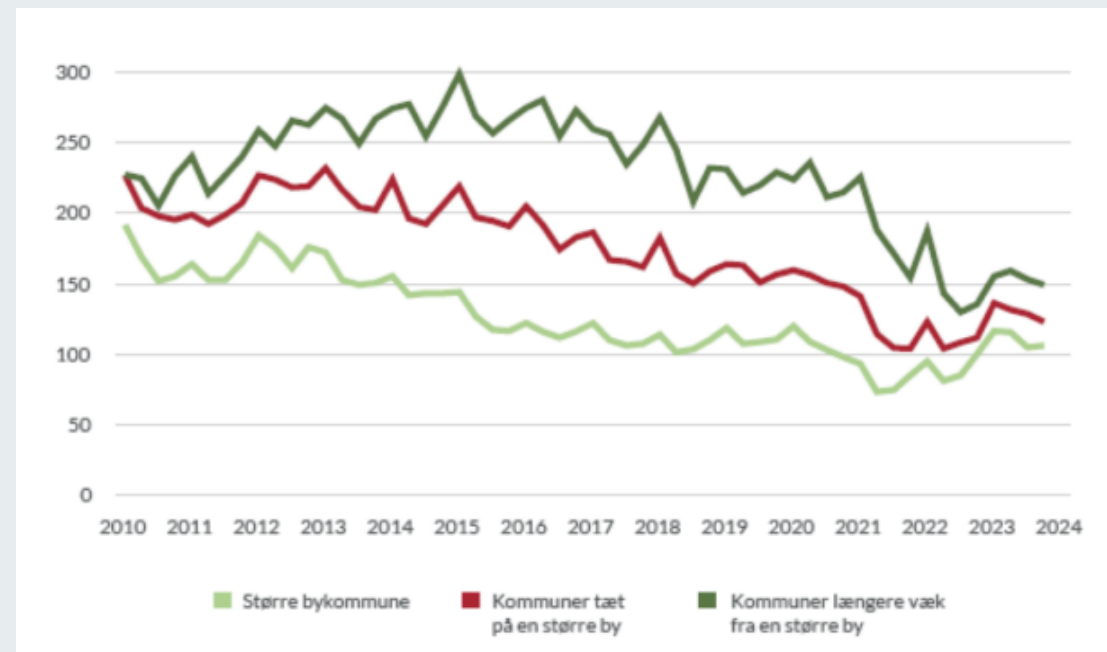
Boligmarkedet er i bedring i landdistrikterne

Kvadratmeterpriser (kr.), 2010-2023



(Kilde: Regeringens regional- og landdistriktpolitiske redegørelse 2024)

Liggetider, (dage), 2010-2023



(Kilde: Regeringens regional- og landdistriktpolitiske redegørelse 2024)

Statsgaranterede lån i landdistrikter I

Regeringsgrundlaget:

”Regeringen vil permanentgøre og forbedre statsgarantien for boligkøb i yderområderne, så det ikke er postnummeret, der står i vejen for at få et boliglån”



Statsgaranterede lån i landdistrikter II



Aktuel ordning

- Trådte i kraft 1. juli 2022.
- Etableret for at forbedre adgang til boliglån i yderområder.
- Giver mulighed for, at staten garanterer en del af lånet ved usikkerhed om værdiansættelsen.
- Ordningen kan have den effekt, at flere penge- og realkreditinstitutter har ydet lån på almindelige vilkår.



Ordningen fremover

Vi foreslår to initiativer:

1. Ordningen **permanentgøres** (står pt. til at udløbe 1. juli 2025).
2. Lånegrænsen **udvides**, så den andel af lånet, der kan garanteres, bliver 40-90 pct. af boligens værdi i stedet for de nuværende 60 til 90 pct.

Permanentgørelse forbedrer mulighederne for gensalg.

Udvidelse af lånegrænsen øger institutternes incitament til at bruge ordningen, da staten tager en større del af risikoen.



FOLKETINGET

Spørgsmål

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer



FOLKETINGET

Afrunding v. Susie Jessen (DD)

Formand for Udvalget for Landdistrikter og Øer

Åben høring om udfordringer med lånemuligheder i landdistrikterne
Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer