

Faktaark: Lån på Landet – statsgaranti for boliglån i landdistrikterne

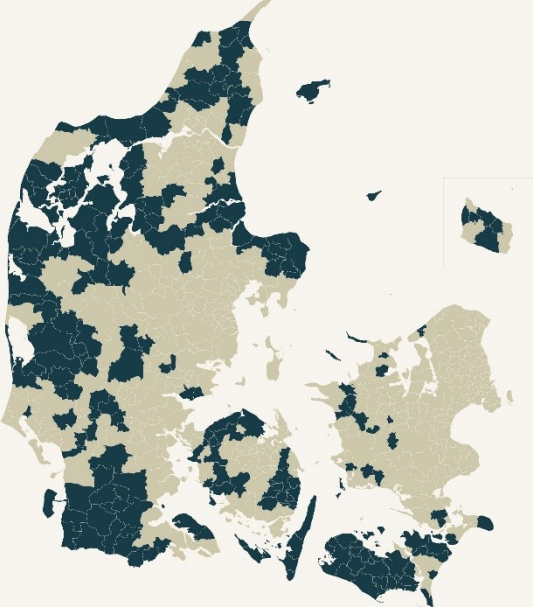
Der findes ikke tal, som viser hvor mange danskere, der får afslag i banken på grund af postnummeret. Ikke desto mindre oplever danskere uden for de store byområder, at postnummeret er begrundelsen for afslag på lån til en ejerbolig.

Adgang til boligfinansiering har stor betydning for borgere og det omkringliggende samfund i landdistrikterne. Regeringen vil derfor give bedre adgang til boliglån i de tilfælde, hvor købernes økonomi er i orden, men hvor der er usikkerhed om ejendommens værdi. Her vil en statsgaranti på en del af boliglånet kunne hjælpe.

Lånene vil typisk skulle ydes af penge- og/eller realkreditinstitutter, og det vil stadig være op til institutterne at vurdere, om det forretningsmæssigt giver mening for dem at tilbyde et boliglån.


Med modellen bliver det muligt at få en statsgaranti på den del af boliglånet, der ligger mellem 60 og 90 pct. af boligens værdi for ejerboliger, der enten:

- Har en handelspris under 8.000 kr. pr. kvm., eller
- Ligger i et postnummer med en gennemsnitlig handelspris under 8.000 kr. pr. kvm. – dog sådan, at den enkelte bolig skal have en handelspris under 10.000 kr. pr. kvm. Det drejer sig om ca. 200 postnumre, der omfattes.



Få lån med statsgaranti ved lån på landet

- Køber du en ejerbolig med en kvadratmeterpris under 8.000 kr., er det muligt at få boliglån med statsgaranti
- I postnumre med en gennemsnitlig kvadratmeterpris under 8.000 kr. er det muligt at få boliglån med statsgaranti, hvis ejerboligen har en kvadratmeterpris under 10.000 kr.

 ERHVERVSMINISTERIET

I nogle postnumre er det ikke muligt opgøre en gennemsnitlig handelspris pga. for få handler. For postnumre, hvor det ikke er muligt at opgøre en gennemsnitlig handelspris, kan postnummeret indgå i ordningen, hvis:

- Postnummeret ligger i en "kommune længere væk fra en større by". I regeringens Regional- og landdistriktpolitiske redegørelse opdeles kommuner i tre kategorier, hvoraf "kommune længere væk fra en større by"¹ er en af kategorierne.
- Med modellen er belåningen i spændet mellem 0 og 60 pct. af ejerboligens værdi uden statsgaranti, mens staten garanterer 90 pct. af belåningen i spændet mellem 60 og 90 pct. af ejerboligens værdi. De resterende 10 pct. af boligens værdi skal finansieres gennem f.eks. 5 pct. banklån og 5 pct. egenbetaling, som følger af God skik for boligkredit.

Eksempel: *En familie, der ønsker at låne til en ejerbolig på 130 kvadratmeter til 1 mio. kr. vil kunne få et lån med statsgaranti på en del af boliglånet. Her vil staten kunne garantere 90 pct. af belåningen i spændet mellem 60 og 90 pct., dvs. 270.000 kr., og dermed fjerne en del af risikoen fra det långivende institut. Den resterende del af boliglånet er uden statsgaranti. Som køber skal man betale i størrelsesordenen 1 pct. af det statsgaranterede beløb. Denne betaling dækker merrisikoen på lån under ordningen. Ved et boligkøb på 1 mio. kr. svarer det til ca. 225 kr. om måneden i merpris ift. et lån på tilsvarende vilkår uden statsgaranti. Beløbet opkræves gennem institutterne, og de betaler et beløb herudover for at benytte ordningen, da staten løfter en del af den risiko, som institutterne normalt tager.*

- Lån på den garanterede del af belåningen er med afdrag.
- Statsgarantien på det enkelte lån løber indtil beløbet, der er statsgaranteret, er fuldt afdraget. Lån i modellen har mulighed for løbetid i op til 30 år.
- Låntager skal kreditværdighedsvurderes, og ejendommen skal værdiansættes efter gældende regler.
- Modellen administreres af Finansiell Stabilitet. På den statsgaranterede del af lånet deles eventuelle tab mellem Finansiell Stabilitet og instituttet, så Finansiell Stabilitet dækker 90 pct. og instituttet 10 pct. af eventuelle tab.
- Der afsættes en risikopræmie på 12 mio. kr. årligt på finansloven. Risikopræmien afsættes for at være på forkant med en situation, hvor tabene i ordningen er større end forventet og ikke dækkes af garantiprovisionen betalt af låntager og kreditinstitut.

¹ "Kommuner længere væk fra en større by" består af kommuner, hvor kommunens største by har færre end 45.000 indbyggere, og hvor medianborgeren har mere end en halv times kørsel i bil til en by med 45.000 indbyggere eller mere. Der er pr. 2021 35 kommuner i denne kategori.

Kilde: Regeringens Regional- og landdistriktpolitiske redegørelse 2021.