

CASE-OVERSIGT

Udvalget for Landdistrikter og Øers høring 26/11-14 om finansiering af boliger og erhverv i landdistrikterne

Under høringen bliver fremlagt eksempler (cases) på finansieringsproblemer i landdistrikterne. Formand for Landdistrikternes Fællesråd, Steffen Damsgaard, er moderator under denne del af høringen.

Nedenfor fremgår korte beskrivelser af de sager, som bliver fremlagt.

Case 1: Pick and Pack ApS (Jens Friis Felber og Hans Poulsen)

- *Manglende belåning til køb af erhvervsbygninger i Bevtøft*

Virksomheden Pick and Pack ApS (pickandpack.dk) er et lagerhotel for webshops og B2B, som drives af Jens Friis Felber og Hans Poulsen. Virksomheden befinder sig i lejede lokaler i Bevtøft. Lokaler, som de ønsker at erhverve for at kunne lave de nødvendige fremadrettede investeringer i optimerede faciliteter. Pick and Pack ApS vil gerne fortsætte i Bevtøft, hvor både placering og arbejdskraft er optimal for virksomheden. Desværre har det ikke været muligt at skaffe realkreditbelåning til at erhverve bygningerne, men hvis virksomheden i stedet flyttede til Kolding, ville det være muligt at skaffe belåning til endog meget dyrere erhvervsbygninger.

Case 2: Bolig i Bagenkop (Anker Nielsen)

- *Manglende belåning til køb af bolig i Bagenkop*

Anker Nielsen og Kelsey Martha Kristensen ville købe et byhus som bolig til 900.000 kr. i Bagenkop og søgte finansiering hos realkredit og bank. Parret fik afslag fra 3 realkreditselskaber/pengeinstitutter med begrundelse om for lav rådighedsbeløb. Først da det ene af parrets 2 næsten gældfri sommerhuse i Sverige blev solgt, var det muligt at få restfinansieringen af købesummen i et lokalt pengeinstitut. Restfinansieringen kunne kun opnås, fordi parrets nye pengeinstitut så på det reelle behov for rådighedsbeløb.

Case 3: KL Support I/S (Kristian Skovbjerg Lund)

- *Manglende belåning til byggeri af erhvervslokaler i Outrup*

Virksomheden KL Support I/S er både en detailbutik med speedwayudstyr og en webshop, som drives af Kristian Skovbjerg Lund og Jens Lund. Virksomheden befinder sig i Outrup og ønskede at opføre nye tidssvarende og velbeliggende bygninger til virksomheden for 1.250.000 kr. Trods nybyggeri ville banker og realkreditselskaber kun tilbyde 45 pct. belåning, hvilket ikke var nok til at kunne realisere projektet. Virksomheden, som har vækstet i både omsætning og indtjening, ville gerne fortsætte i Outrup. Efter sagen var omtalt i TV-Syd, fremkom et tilbud på 60 pct. -belåning. Sammen med lokal investeringsforening og pengeinstitut lykkedes det at realisere byggeprojektet.

Case 4: Bolig på Falster (Susanne Lassen)

- *Manglende belåning til køb af bolig på landet nær Torkilstrup*

Susanne Lassen ville flytte fra en dyr lejet lejlighed til et hus på Falster. Hun ønskede at købe huset nær Torkilstrup, som kunne erhverves for 365.000 kr. efter en lang tilsalg-periode. Susanne Lassens pengeinstitut, Danske Bank ville ikke tilbyde belåning grundet, at hun var selvstændig erhvervsdrivende. Susanne Lassen, havde en fin indkomst som selvstændig erhvervsdrivende, hvilket blev suppleret med en deltidsstilling. Hun var gældfri og havde en opsparing til udbetalingen på huset. Efter længere tids forsøg på

at skaffe finansieringen til købesummen lykkedes det via eksisterende panthaver, Nykredit, at få lov at få gældsovertagelse og omlægning af eksisterende lån.

Case 5: Ejendom med Fjaltring Købmand (Anders Bune)

- *Manglende finansiering til køb af ejendom med Fjaltring Købmand*

Foreningen Fjaltring Gæstehus, som i 2000 nybyggede vandrerrhjemmet Danhostel Fjaltring og stadig ejer det, ville i 2013 købe ejendommen, hvori Fjaltring Købmand er beliggende, da den tidligere købmand ville sælge. Købet var således kun selve ejendomsdelen. Foreningen kunne ikke få lov til at gældsovertage eksisterende Nykreditlån. Foreningen prøvede forgæves at få realkreditlån hos andre realkreditselskaber. Til sidst måtte foreningen klare finansieringen af købet med banklån i Nordea og Fjaltring Sparekasse på ca. 600.000 kr. Resten af købesummen ca. 600.000 kr. havde foreningen selv.

Case 6: Bolig på Fejøl (Niels Sloth Larsen)

- *Manglende restbelåning til køb af bolig på Fejøl*

Martin og Carolina, som arbejder med landbrug på Fejøl, ville gerne købe et hus på Fejøl. De er fra Polen og ønskede at bosætte sig i Danmark. Parrets eget pengeinstitut og realkreditselskab ville ikke tilbyde finansiering til køb af ejendom. Deres arbejdsgivers pengeinstitut var interesseret, og de skiftede dertil. Ejendommen til 575.000 kr. blev vurderet egnet til fuld realkreditbelåning. Pengeinstitutets krav til Martin og Carolina blev skærpet ad flere omgange, og til sidst var kravet til egenfinansiering så stort, at realkreditfinansieringstilbuddet ikke svarede til fuld belåning. Deres arbejdsgiver Niels Sloth Larsen, endte med at tilbyde finansieringen, og så klarede Martin og Carolina huskøbet uden om bank og realkredit.