



Miljøstyrelsen

**Evaluering af låneordning til oprensning af
grunde på Værditabsordningens venteliste**

Indhold

1.	Forord	1
2.	Sammenfatning	2
3.	Låneordningen	6
3.1	Baggrund for låneordningen	6
3.2	Formål med låneordningen	6
3.3	Låneordningens tilrettelæggelse	7
3.4	Låneordningens administration	7
3.5	Statistik for låneordningen	8
4.	Analyse af låneordningen	10
4.1	Spørgeskema til boligejere	10
4.2	Synspunkter fra finansieringsinstitutter	13
4.3	Parcelhusejernes synspunkter	13
4.4	Konklusion	14
5.	Synspunkter om en fremtidig låneordning	15
5.1	Ventelistens udvikling siden låneordningens etablering	15
5.2	Årsager til den lange venteliste	16
5.3	En fremtidig låneordning	17

1. Forord

Miljøministeriet har i en forsøgsperiode fra april 2004 til 1. september 2004 tilbudt en særlig låneordning til boligejere, som har anmodet om oprensning af deres forurenede grunde efter den såkaldte Værditabsordning.

Formålet med låneordningen er at give boligejerne mulighed for hurtig oprensning af deres grunde via statsgaranterede lån med rentetilskud.

Låneordningen er i første omgang gennemført som en forsøgsordning for at høste erfaringer med, hvorledes ordningen har fungeret, inden der tages stilling til, hvorvidt ordningen skal forlænges og/eller permanentgøres via lovændring.

Miljøstyrelsen har som led heri anmodet KPMG om at bistå med evaluering af ordningen og behandlingen og vurderingen af de spørgeskemaer, som Miljøstyrelsen har udsendt til potentielle brugere af ordningen. Evalueringen er gennemført af projektleder Lis Reker.

KPMG, oktober 2004

Lis Reker

2. Sammenfatning

Regeringen har december 2003 besluttet at give forureningsramte boligejere et tilbud om statsgaranterede lån samt rentetilskud, så de kan få rensset op på deres boliggrunde. Låneordningen er i første omgang gennemført som en forsøgsordning for de boligejere, der stod på ventelisten til oprydning efter Værditabsordningen pr. 31. december 2003.

Baggrund og formål

Gennemførelsen af låneordningen blev besluttet, fordi der gennem de senere år er kommet en betydelig venteliste og ventetid for oprensninger efter Værditabsordningen. Formålet med låneordningen er således at give boligejere mulighed for hurtig oprensning via statsgaranterede lån med rentetilskud. Det fornødne hjemmelsgrundlag og den bevillingsmæssige dækning hertil er sikret via et aktstykke.

Låneordningen

Låneordningen indebærer, at staten yder garanti og rentetilskud, således at boligejere kan optage et afdragsfrit lån til at finansiere en oprydning af den forurenede grund med det samme. Statens rentetilskud svarer til Nationalbankens udlånsrente (variabel). Boligejeren skal selv forestå optagelse af lån hos finansieringsinstitut og dække renteudgifter ud over Nationalbankens udlånsrente samt låneetableringsomkostningerne. Rentetilskuddet fra staten beskattes ikke, og boligejernes egen rentebetaling er fradragsberettiget. Lånet indløses af staten med midler fra Værditabsordningen, når låntager inden for den til rådighed stående bevilling er berettiget til oprydning efter denne ordning.

Udgifterne for boligejerne blev skønnet til ca. 10.000 kr. årligt efter skat i renteudgifter samt ca. 4.000 kr. i låneoprettelsesomkostninger (engangsbeløb inklusive tinglysning af ejerpantebrev på maks. 100.000 kr.) ved en gennemsnitsoprydning for 800.000 kr. Hertil kommer så egenbetalingen på op til 40.000 kr. for oprydning efter Værditabsordningen, der dog tilbagebetales, hvis forureningskortlægningen opretholdes efter oprydningen.

Administration

Låneordningen har været administreret således, at boligejerne i april 2004 fik tilsendt et tilbud (ansøgningskema) om statsgaranti, som skulle returneres til Økonomistyrelsen senest den 1. juli 2004, hvis boligejeren ønskede at benytte sig af dette tilbud. Økonomistyrelsen har herefter fremsendt stats-

garantien, som boligejeren har medbragt som sikkerhedsstillelse til det finansieringsinstitut, som ønskes benyttet ved optagelse af lånet.

Boligejeren har herefter indgået aftale med pengeinstituttet om lånet og har fremsendt kopi af låneaftalen til Økonomistyrelsen inden den 1. september 2004. Økonomistyrelsen har herefter give amtet besked om, at det fornødne finansieringsgrundlag er til stede, så oprydning af boliggrunden kan påbegyndes.

Samtidig hermed er der endvidere tinglyst et ejerpantebrev på låntagers ejendom på maks. 100.000 kr. til dækning af statens udgifter til eventuelle manglende rentebetalinger m.v. Boligejeren har afholdt tinglysningsafgiften.

Statistik

Låneordningen blev tilbudt til de 372 ansøgere, som pr. 31. december 2003 stod på ventelisten til oprydning efter Værditabsordningen. Heraf har 43 ansøgere valgt at søge om statsgaranti til optagelse af lån, og 20 ansøgere har efterfølgende realiseret statsgarantien og lånemuligheden.

Det samlede lånebeløb for de 20 statsgaranterede lån er 14,7 mio.kr. De samlede renteudgifter i 2005 er på 572.563 kr., hvoraf boligejerne skal betale 257.502 kr. i renteudgifter før skat (opgjort under forudsætning af uændret udlånsrente på 2,15% fra Nationalbanken, rentetilskrivning i hele år 2005 m.v.). Variationen i lånebeløb, rentesats, ventetid samt renteudgifter for de enkelte lån fremgår af nedenstående tabel:

	Maks.	Min.	Gennemsnitlig
Lånebeløb	1.900.000 kr.	75.000 kr.	732.700 kr.
Rentesats	7,5%	3,15%	3,9% *
Ventetid	17 år	2 år	7,8 år
Årlige renteudgifter, i alt	66.500 kr.	4.125 kr.	28.628 kr.
Boligejers, årlige renteudgifter før skat	34.775 kr.	2.513 kr.	12.875 kr.

* = Oplyst som vægtet gennemsnit i forhold til lånebeløb

De hjemtagne lån viser meget stor variation i den rentesats, som den enkelte boligejer har kunnet opnå. Rentesatsen varierer fra 3,15% til 7,5% og med et vægtet gennemsnit i forhold til lånebeløb på 3,9%. For en gennemsnitsoprydning på 800.000 kr. medfører variationen i rentesatsen således, at boligejerens egne renteudgifter, efter at statens rentetilskud er trukket fra, varierer fra 8.000 kr. til 42.800 kr. årligt før skat. Hertil kommer boligejerens egenbetaling af låneomkostninger (ca. 4.000 kr.) samt de op til 40.000 kr., som skal betales for oprydning efter Værditabsordningen (tilbagebetales dog, hvis forureningskortlægningen opretholdes efter oprydningen).

Spørgeskemaundersøgelse

Miljøstyrelsen har til brug for evaluering af ordningen udsendt et spørgeskema til de 352 boligejere, der har fået tilbud om låneordningen, men ikke har valgt at benytte sig af ordningen, ligesom der er indhentet oplysninger fra de 20 boligejere, som har benyttet sig af låneordningen. Spørgeskemaet er besvaret af 181 af de i alt 352 boligejere, som ikke har benyttet sig af tilbuddet (52%) samt af syv af de i alt 20 boligejere, som har udnyttet tilbuddet (35%).

Besvarelsene af Miljøstyrelsens spørgeskema viser:

- At en meget stor del af boligejerne finder, at det er urimeligt, at de skal være medfinansierende for at få rensset op, når de ikke selv er skyld i forureningen, og når staten i øvrigt har lovet at betale oprydningen.
- At de forholdsvis få boligejere, som har udnyttet lånetilbuddet, generelt har syntes, at ordningen var rimeligt overskuelig. Dog har nogle låntagere påpeget problemer med, at låntagers renteandel var fast, og at realkreditinstitutter ikke kunne yde lån efter ordningen.
- At en meget stor del af boligejerne ikke har taget imod tilbuddet, fordi det var for dyrt. Årsagen hertil skyldes både omkostningerne i forbindelse med lånet, den lange ventetid/lånets løbetid og renten på lånet.
- At ingen boligejere synes, at det var besværligt at få en garantierklæring, og at få boligejere har haft problemer med at få banken til at give et lån. Få boligejere har efterlyst muligheden for at kunne optage realkreditlån.

Venteliste problemer

Opgørelser fra Miljøstyrelsen, der har indgået i vurderingen af behovet for en fremtidig låneordning, viser, at ventetiden på oprydninger efter Værditabsordningen er steget markant i de sidste to år og er øget fra otte år til 20 år, siden det blev besluttet at etablere låneordningen. Udviklingen viser således, at det med den gennemførte låneordning og bevillinger til Værditabsordningen ikke er opnået at give forureningsramte boligejere, der er indstillet på en vis egenbetaling, en rimelig hurtig oprydning for offentlige midler.

Der vurderes derfor fortsat at være et stort behov for at få ventetiden på oprydninger for den enkelte boligejer nedbragt. Dette kan realiseres enten:

- Ved øgede bevillinger til Værditabsordningen
- Ved etablering af andre finansieringsmuligheder (f.eks. låneordning), som forureningsramte boligejere finder attraktive eller
- Ved en kombination af begge dele.

Det er også vurderet, at flere boligejere vil gøre brug af en låneordning, hvis omkostningerne blev reduceret, og ordningen blev mere overskuelig.

Anbefalinger

Nogle af de overvejelser og muligheder for at forbedre låneordningen, som vi har peget på i denne rapport, er:

- **Udlicitering af låneaftalen til ét eller to finansieringsinstitutter**, så variationen i rentesatsen begrænses. Ved to af de hjemtagne lån har boligejeren opnået aftale med et pengeinstitut om en rentesats på 3,15%. Mulighederne for at indgå aftale med udvalgte finansieringsinstitutter om gunstige lånebetingelser bør overvejes.
- **Reduktion af boligejerens låneomkostninger ved** frafaldelse af statens krav om ejerpantebrev og/eller statsligt tilskud til hel eller delvis dækning af finansieringsinstituttets ekspeditionsomkostninger. Frafaldelse af krav om ejerpantebrev vil reducere boligejerens låneomkostninger med ca. 2.900 kr. til afgift ved tinglysning m.v. og statslig dækning af ekspeditionsomkostninger vil reducere boligejerens låneomkostninger med i størrelsesordenen 1.000-3.000 kr.

Hvis der via udlicitering kan opnås låneaftaler med en rentesats på ca. 3,15%, og statens krav om ejerpantebrev frafaldes, eller omkostninger hertil dækkes, vurderes det, at låneordningen vil blive betydeligt mere attraktiv for boligejeren. En sådan ordning vil i givet fald for en gennemsnitsoprydning på 800.000 kr. medføre årlige renteudgifter for boligejeren på ca. 8.000 kr. før skat, svarende til en renteudgift efter skat på ca. 5.300 kr. Boligejernes omkostninger vil herved kunne nedbringes til ca. det halve af den nuværende ordning, samtidig med at lånebetingelserne ensrettes og gøres mere overskuelige for boligejeren inden stillingtagen til statsgaranti og lånemulighed.

En anden mulighed er også:

- **Øget statsligt rentetilskud**, hvor staten yder fuld dækning af boligejers renteudgifter til lånet. Alternativt, at staten af Nationalbanken låner de nødvendige midler til oprydning efter Værditabsordningen. En sådan ordning vil indebære, at alle forureningsramte boligejere vil få mulighed for omkostningsfrit at låne til oprydning, forudsat at boligejeren betaler egenbetalingen på op til 40.000 kr. for oprydning efter Værditabsordningen. Egenbetaling tilbagebetales dog, hvis forureningskortlægningen opretholdes efter oprydningen.

3. Låneordningen

Værditabsordningen

3.1 Baggrund for låneordningen

Værditabsordningen blev etableret i 1993 med det formål at give boligejere, der uforvarende har erhvervet en forurenede grund, mulighed for med en begrænset egenfinansiering på op til 40.000 kr. hurtigt at få oprenset deres forurenede grund for offentlige midler. Oprensning efter Værditabsordningen foregår efter "først til mølle princippet" og betyder i praksis, at boligejerne springer amternes ventelister for "oprensninger ud fra miljø- og sundhedsrisiko" over. Boligejerne får dermed mod at yde en begrænset egenbetaling fremskyndet oprensningstidspunktet af deres ejendom inden for rammerne af de årlige finanslovsbevillinger til Værditabsordningen.

Gennem de senere år har det imidlertid vist sig, at Værditabsordningens bevillinger ikke har været tilstrækkelige til at finansiere oprensninger på de ejendomme, som er tilmeldt Værditabsordningen inden for en rimelig tids-horisont.

Venteliste

Der er derfor gennem de seneste år kommet en betydelig venteliste for oprensninger efter Værditabsordningen. Pr. 1. november 2003 var 274 boligejere på venteliste, svarende til en samlet oprensningsindsats på 245 mio.kr. For boligejerne betød dette, at der pr. 1. november 2003 var ca. otte års ventetid på oprensninger for de sidst ankomne ansøgere.

Regeringen har på den baggrund i december 2003 besluttet at etablere en låneordning, hvorved forureningsramte boligejere får tilbud om statsgaranterede lån med rentetilskud, så de kan få rensset op uden at skulle vente i mange år.

3.2 Formål med låneordningen

Formålet med låneordningen er således at give boligejere mulighed for hurtig oprensning via statsgaranterede lån med rentetilskud. Den bevillingsmæssige dækning sikres via et aktstykke, som er vedtaget af Finansudvalget den 31. marts 2004.

Forsøgsordning

Låneordningen etableres i første omgang som en forsøgsordning for de boligejere, der stod på ventelisten efter Værditabsordningen pr. 31. december 2003. Samtidig blev det besluttet, at låneordningen skulle evalueres efter forsøgsordningens afslutning med henblik på at høste erfaringer med, hvorledes ordningen har fungeret, inden der tages stilling til, hvorvidt ordningen eventuelt skal forlænges og/eller permanentgøres via lovændring.

3.3 Låneordningens tilrettelæggelse

Låneordningen indebærer, at staten yder garanti og rentetilskud, så boligejere kan optage et afdragsfrit lån til at finansiere en oprydning af den forurenede grund med det samme og dermed inden, at det er den pågældende boligejers tur til at få en oprydning efter Værditabsordningen.

Statens yder rentetilskud svarende til Nationalbankens udlånsrente og bærer dermed renteusikkerheden. Boligejeren skal selv forestå optagelsen af lånet hos pengeinstitutter og dække renteudgifter ud over Nationalbankens udlånsrente samt låneetableringsomkostningerne. Lånet vil blive indløst af staten med midler fra Værditabsordningen på de årlige finanslove, når det er låntagers tur på ventelisten.

Ved ordningens etablering blev det skønnet, at ca. 200 boligejere ville benytte sig af ordningen. Det blev også skønnet, at udgifterne for boligejerne ville blive ca. 10.000 kr. årligt efter skat i renteudgifter samt ca. 4.000 kr. i låneoprettelsesomkostninger (engangsbeløb) ved en gennemsnitsoprydning for 800.000 kr. Hertil kommer så egenbetalingen på op til 40.000 kr. for oprydning efter Værditabsordningen.

Tilrettelæggelsen af låneordningen har været varetaget af Miljøstyrelsen, mens den økonomiske koordinering af låneordningen administreres af Økonomistyrelsen, som også administrerer den økonomiske side af Værditabsordningen.

3.4 Låneordningens administration

Information til boligejere

Den 2. april 2004 udsendte daværende miljøminister Hans Chr. Schmidt en pressemeddelelse om den nye låneordning. Samtidig har Økonomistyrelsen den 28. april 2004 udsendt orientingsskrivelse fra Miljøstyrelsen samt ansøgningsskema om låneordningen til de 372 potentielle ansøgere, som var på Værditabsordningens venteliste pr. 31. december 2003. I dette materiale orienteres bl.a. om proceduren for statsgaranti, låneaftale og efterfølgende oprydning, herunder:

- At boligejere, som ønsker at få en statsgaranti, skal returnere ansøgningsskemaet i udfyldt stand til Økonomistyrelsen senest den 1. juli 2004. Økonomistyrelsen vil herefter fremsende garantien, som boligejeren skal medbringe som sikkerhedsstillelse til det pengeinstitut eller realkreditinstitut, som ønskes benyttet ved optagelse af lånet.
- At låneaftale skal være indgået og kopi sendt til Økonomistyrelsen inden den 1. september 2004. Økonomistyrelsen vil herefter give amtet besked om, at der er fornødent finansieringsgrundlag til stede, så de kan påbegynde oprydning af boliggrunden.

- At lånets løbetid vil vare, indtil det er låntagerens tur på ventelisten. Lånetiden kan ikke fastsættes med sikkerhed, idet denne afhænger af den årlige finanslovsbevilling til Værditabsordningen, tilbageførte uforbrugte midler fra afsluttede oprydninger og udgifter til undersøgelser. Løbetiden er derfor anslået til ventetid på Værditabsordningen plus tre år for hermed at tage højde for eventuelle forskydninger i ventetiden.
- At der vil blive tinglyst et ejerpantebrev på ejendommen for statens garanti, svarende til den forventede rentebetaling, dog maks. 100.000 kr. til dækning af udgifter til eventuelle manglende rentebetalinger, inkasso og advokatbistand. Boligejeren afholder udgiften til tinglysningsafgift.
- At rentetilskuddet fra staten ikke vil blive beskattet, og at egen rentebetaling er fradragsberettiget.
- At lånet og garantien følger ejendommen og dermed overdrages til ny ejer i forbindelse med et eventuelt salg.

3.5 Statistik for låneordningen

Låneomtagere

Låneordningen er tilbudt til i alt 372 potentielle ansøgere, svarende til ventelisten på Værditabsordningen pr. 31. december 2003. Heraf har 43 ansøgere søgt om statsgaranti til optagelse af lån, og 20 ansøgere har efterfølgende realiseret statsgarantien og lånemuligheden.

Lånebetingelserne for de ansøgere, der har benyttet sig af lånetilbuddet, er på baggrund af oplysninger fra Økonomistyrelsen vist i diagrammer i bilag 1 samt opsummeret i nedenstående tabel:

	Maks.	Min.	Gennemsnitlig
Lånebeløb	1.900.0000 kr.	75.000 kr.	732.700 kr.
Rentesats	7,5%	3,15%	3,9% *
Ventetid	17 år	2 år	7,8 år
Årlige renteudgifter, i alt	66.500 kr.	4.125 kr.	28.628 kr.
Boligejers, årlige renteudgifter før skat	34.775 kr.	2.513 kr.	12.875 kr.

* = Oplyst som vægtet gennemsnit i forhold til lånebeløb

Heraf udgør Nationalbankens udlånsrente på lånetidspunktet 2,15%.

Låneforhold

Det samlede lånebeløb for de 20 statsgaranterede lån er 14,7 mio.kr. De samlede renteudgifter i 2005 er på 572.563 kr., hvoraf boligejerne samlet skal betale 257.502 kr. i renteudgifter før skat (opgjort under forudsætning af uændret udlånsrente på 2,15% fra Nationalbanken, rentetilskrivning i hele år 2005 m.v.).

Som det fremgår af ovenstående tabel og diagrammerne i bilag 1, er der meget stor variation i den rentesats, som den enkelte boligejer har indgået aftale om. Rentesatsen varierer fra 3,15% til 7,5% og med et vægtet gennemsnit i forhold til lånebeløbet på 3,9%. Der er som følge heraf også meget stor variation i de årlige renteudgifter, som boligejeren har, efter at statens rentetilskud er trukket fra. Boligejerens egne renteudgifter før skat varierer fra 2.513 kr. til 34.775 kr. årligt og udgør i gennemsnit 12.875 kr. før skat, svarende til ca. 9.000 kr. efter skat.

For en gennemsnitsoprydning på 800.000 kr. medfører variationen i rentesatsen således, at boligejerens egne renteudgifter, efter at statens rentetil-

skud er trukket fra, varierer fra 8.000 kr. til 42.800 kr. årligt før skat. Hertil kommer boligejerens egenbetaling af låneomkostninger (ca. 4.000 kr.) samt de op til 40.000 kr., som skal betales for oprydning efter Værditabsordningen. Egenbetalingen tilbagebetales dog, hvis forureningskortlægningen opretholdes efter oprydningen.

4. Analyse af låneordningen

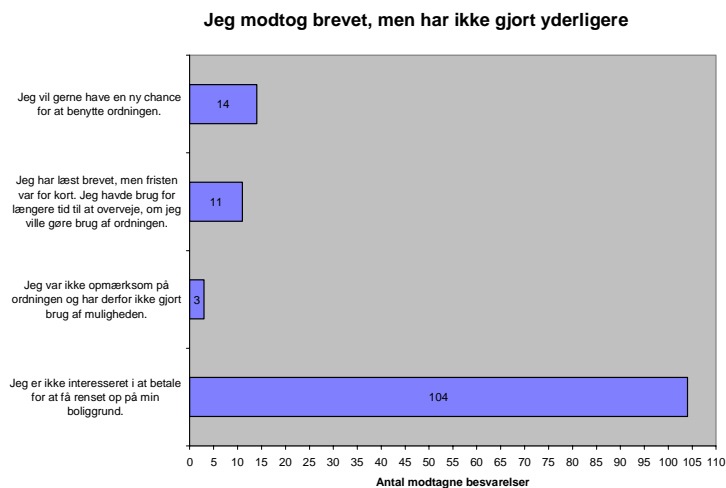
4.1 Spørgeskema til boligejere

Til brug for evaluering af ordningen har Miljøstyrelsen udsendt et spørgeskema til de 352 boligejere, der har fået tilbud om låneordningen, men ikke har valgt at benytte sig af ordningen. Der er ligeledes indhentet oplysninger fra de 20 boligejere, som har benyttet sig af lånerordningen.

Besvarelser

Spørgeskemaet er besvaret af i alt 181 af de i alt 352 boligejere, som ikke har benyttet sig af tilbuddet (52%) samt syv af de i alt 20 boligejere, som har udnyttet tilbuddet (35%). Besvarelserne fra de 181 boligejere, som ikke har benyttet tilbuddet, er vist i diagrammer på de følgende sider.

Besvarelser af det første hovedtema "Jeg modtog brevet, men har ikke gjort yderligere" er vist nedenfor:

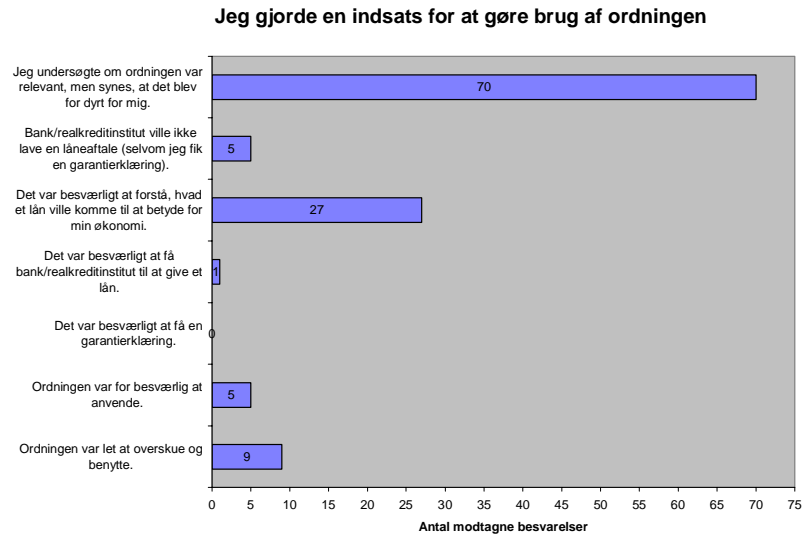


Det fremgår heraf, at:

- En meget stor del af boligejerne - i alt 104 ud af 181 - ikke er interesseret i at betale for at få renset op på grunden.

- En del af boligejerne - 24 ud af 181 - har enten ikke været opmærksomme på ordningen, synes fristen var for kort eller vil gerne have en ny chance.

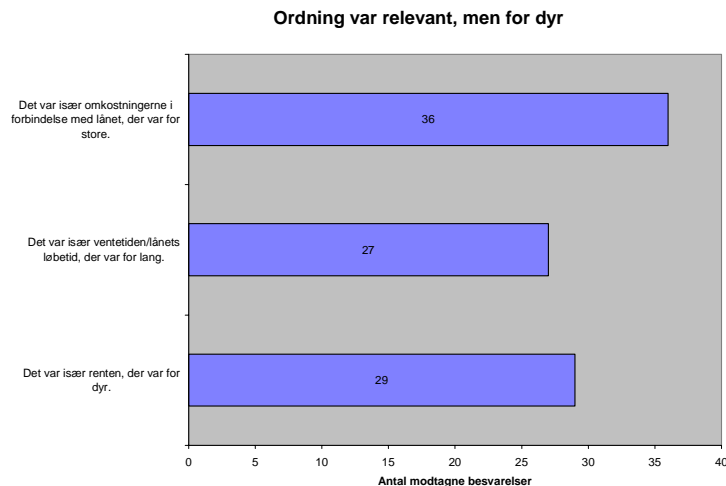
Besvarelserne af det andet hovedtema "Jeg gjorde en indsats for at gøre brug af ordningen" er vist nedenfor:



Det fremgår heraf, at

- En stor del af boligejerne - 70 ud af 181 - har undersøgt, om ordningen var relevant, men synes, at det blev for dyrt.
- En del boligejere - i alt 27 - har haft svært ved at vurdere, hvad lånet ville betyde for boligejerens økonomi.
- Ingen boligejere synes, at det var besværligt at få en garantierklæring.
- Få boligejere har haft problemer med at få bank/realkreditinstitut til at give et lån.

Boligejere, som synes, at ordningen var for dyr, er endvidere blevet bedt om at uddybe dette. Besvarelser af de uddybende spørgsmål er vist i nedenfor:



Det fremgår heraf, at årsagen til, at boligejerne synes, at ordningen er for dyr, forklares med nogenlunde ligelig vægt som både omkostningerne i forbindelse med lånet, den lange ventetid/lånets løbetid og renten på lånet. Det vil sige, at alle tre forhold har betydning for boligejerens vurdering af, om tilbuddet er attraktivt.

Andre tilkendegivelser

Ud over ovenstående tilkendegivelser har boligejerne via spørgeskemaet også haft mulighed for at beskrive andre forhold, som har været afgørende for, at de valgte ikke at tage imod tilbuddet. Herunder er bl.a. nævnt:

- Mange boligejere finder det ikke rimeligt at skulle betale yderligere for oprensning, når man ikke selv er skyld i forureningen, og når staten i øvrigt har lovet at betale oprensningen.
- En del boligejere, primært pensionister påpeger, at de ikke har økonomi til at finansiere lånet.
- En del boligejere synes, at det er noget pjat, at der overhovedet skal ryddes op.
- Nogle boligejere (dog relativt få) har efterlyst mulighed for at kunne optage kreditforeningslån.
- Nogle boligejere synes, at oprensningen er for dyr og vil overstige grundens og/eller ejendommens samlede værdi.
- Nogle boligejere ville gerne have haft mulighed for at låne til delvis oprydning og vente med den resterende oprydning via Værditabsordningen, men dette var ikke muligt.
- Nogle boligejere nævner "politiske overvejelser om at hæve grænseværdierne", som kan bevirke, at grunden om nogle år fritages for oprydning.
- Nogle boligejere påpeger problemet med, at grunden måske slet ikke frikendes for forurening, selvom denne ryddes op.
- Flere af boligejerne, som har 0-5 års ventetid, har endvidere tilkendegivet, at de ikke ønskede at benytte ordningen på grund af den korte ventetid, som var acceptabel.

Låntageres synspunkter

De boligejere, som har benyttet sig af statsgarantien og lånetilbuddet, er også blevet spurgt om, hvordan de oplevede låneordningen. I alt otte ud af de 20 forespurgte har besvaret forespørgslen og har herunder bl.a. tilkendegivet følgende:

- En låntager synes, at det har været et godt tilbud, og at ordningen var let at overskue og benytte.
- To låntagere oplevede, at banken ikke ville acceptere, at låntagers renteandel var fast på trods af, at det fremgår af Økonomistyrelsens forskrifter.
- Fire låntagere oplevede ordningen som rimelig overskuelig og havde ingen problemer med garantierklæring, men synes, at det er urimeligt, at de selv skal være medfinansierende for at få rensset op.
- En låntager finder det misvisende ikke straks at orientere om, at realkreditinstitutter ikke kunne yde lån og oplyser, at det var svært at finde en bank med lave renter.
- En låntager oplevede, at det var en lang og hård "kamp" at få et fordelagtigt lånetilbud og synes ikke, at ordningen er nem at gå til, men god nok til at blive gentaget under mere gunstige vilkår for låntager.

4.2 Synspunkter fra finansieringsinstitutter

Miljøstyrelsen har i forbindelse med tilrettelæggelsen, gennemførelsen og evalueringen af låneordningen også drøftet ordningen med Realkreditrådet og Finansrådet.

Finansrådet

Finansrådet har over for Miljøstyrelsen udtrykt, at flere pengeinstitutter har valgt at tilbyde deres kunder lån til oprydning af forurenede grunde, og at der er udviklet låneprodukter, som vil kunne anvendes, hvis ordningen gøres permanent. Finansrådet finder dog pligten til at acceptere debitorskifte, så lånet følger ejendommen, for problematisk. Endvidere er det problematisk med fast rente over for låntager (boligejere).

Realkreditrådet

Realkreditrådet har bl.a. påpeget, at realkreditinstitutterne under forsøgsordningen har været afskåret fra at yde lån til ordningen, idet realkreditinstitutterne i henhold til realkreditlovgivningen ikke kan yde afdragsfrie, statsstøttede realkreditlån med en løbetid på over ti år. Realkreditlån forudsætter også, at der tinglyses pant for det fulde lånebeløb, hvilket vil give boligejeren ekstra omkostninger. Endvidere kan realkreditinstitutters lånegrænse på 80% være problematisk, men formodes efter ansøgning til Finanstilsynet at kunne overskrides, når statens garanterer for lånebeløbet.

Realkreditrådet har til Miljøstyrelsen fremsendt forslag til, hvordan disse problemområder vil kunne håndteres og løses, så der ved en eventuel forlængelse/fornyelse af låneordningen også vil kunne tilbydes boligejeren at optage realkreditlån.

4.3 Parcelhusejernes synspunkter

Parcelhusejernes Landsforening har over for Miljøstyrelsen tilkendegivet tilfredshed med, at der er fundet en politisk løsning på det mangeårige og

stigende problem, at parcelhusgrunde bliver erklæret som forurenede, uden at ejerne inden for en rimelig periode kan få ryddet op på grunden. Parcelhusejernes Landsforening har dog efterlyst bedre offentlige informationer til boligejere og banker om ordningen samt ønsket indgåelse af en egentlig bankaftale.

Endvidere havde Parcelhusejernes Landsforening foretrukket, at problemet med ventelisten i stedet for blev løst ved øgede finanslovsbevillinger til Værditabsordningen.

4.4 Konklusion

På baggrund af besvarelsene fra Miljøstyrelsens spørgeskemaundersøgelse og statistikken for låneordningen kan det sammenfattende konkluderes:

- At en meget stor del af boligejerne finder, at det er urimeligt, at de skal være medfinansierende til at få rensset op, når de ikke selv er skyld i forureningen, og at staten i øvrigt har lovet at betale oprydningen.
- At en meget stor del af boligejerne ikke har taget imod tilbuddet, fordi det var for dyrt. Årsagen hertil skyldes både omkostningerne i forbindelse med lånet, den lange ventetid/lånets løbetid og renten på lånet.
- At de forholdsvis få boligejere, som har udnyttet lånetilbuddet, generelt har syntes, at ordningen var rimeligt overskuelig. Dog har flere af låntagerne påpeget problemer med, at låntagers renteandel var fast, og at det ikke var oplyst, at realkreditinstitutter ikke kunne yde lån efter ordningen.
- At ingen boligejere synes, at det var besværligt at få en garantierklæring.
- At få boligejere har haft problemer med at få banken til at give et lån.
- At få boligejere har efterlyst muligheden for at kunne optage realkreditlån.

5. Synspunkter om en fremtidig låneordning

5.1 Ventelistens udvikling siden låneordningens etablering

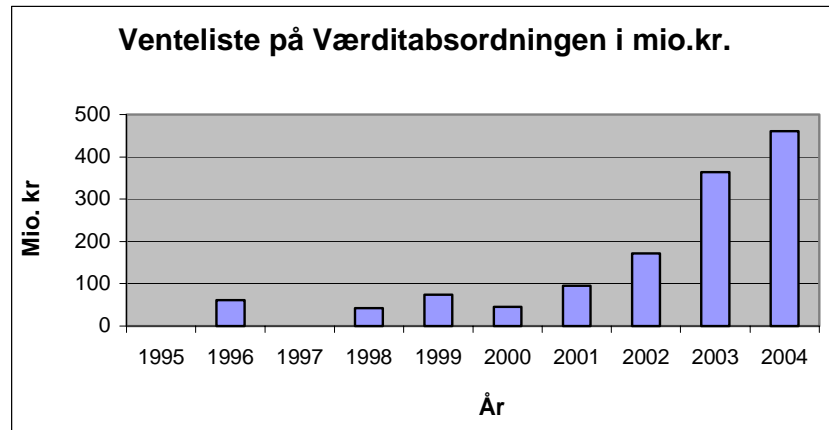
Til brug for vurdering af behovet for en fremtidig låneordning er det væsentligt at rette fokus mod, hvad der er årsagen til den store venteliste.

Venteliste

De seneste opgørelser fra Miljøstyrelsen og Økonomistyrelsen viser, at ventetiden (beregnet under forudsætning af uændret finanslovsbevilling m.v.) på oprydninger efter Værditabsordningen er steget markant i de sidste to år, og også siden låneordningen blev etableret:

- Efteråret 2002 var ventetiden syv år.
- Efteråret 2003 var ventetiden otte år (tidspunkt for beslutning om etablering af låneordningen).
- Primo 2004 var ventetiden 16 år.
- Efteråret 2004 er ventetiden kommet op på 20 år.

Udviklingen i ventetiden i mio.kr. (data stillet til rådighed af Miljøstyrelsen) er vist i nedenstående diagram. Det fremgår heraf, at ventetiden har været markant stigende siden 2000.



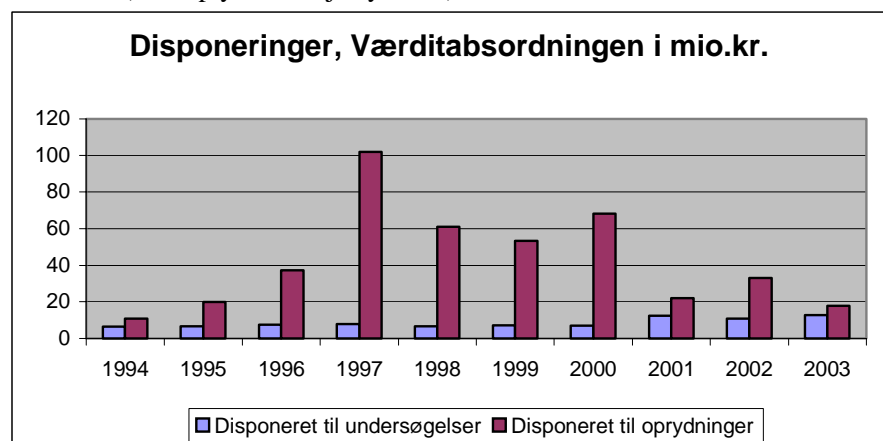
*: Opgjort september 2004 og dækker således ikke hele år 2004.

For de boligejere, som tilmelder sig Værditabsordningen, betyder dette, at der på nuværende tidspunkt er en ventetid på ca. 20 år for de sidst tilmeldte. Da Værditabsordningen netop er etableret med det formål at give forureningsramte boligejere mulighed for med en begrænset egenbetaling at få en rimelig hurtig oprydning for offentlige midler, viser ovenstående opgørelser, at dette ikke er muligt med de nuværende ordninger og/eller bevillinger på området.

5.2 Årsager til den lange venteliste

Den lange venteliste til oprydninger efter Værditabsordningen skyldes principielt, at efterspørgslen (boligejers ønske om hurtig oprydning via Værditabsordningen) er større end udbuddet (mulighederne for at finansiere oprydning efter Værditabsordningen).

De midler, som har været til rådighed til undersøgelser og oprydning efter Værditabsordningen siden 1994, er vist i nedenstående diagram. Heraf fremgår, at de disponerede midler siden år 2000 har ligget på ca. 25-40 mio.kr. (data oplyst af Miljøstyrelsen).



Samtidig viser ventelisten, at efterspørgslen på oprydning efter Værditabsordningen har været stigende gennem de seneste år. I årene 1994-1996 var tilmeldingen til ordningen begrænset. Fra 1997-2000 steg efterspørgslen på ordningen til omkring 60 mio.kr. årligt, dog uden en tilsvarende stigning i ventelisten, idet efterspørgslen blev kompenseret af stigende bevillinger. I 2004 forventes efterspørgslen ifølge Miljøstyrelsen at stige yderligere til ca. 150 mio.kr. årligt.

Miljøstyrelsen oplyser endvidere, at udgifterne til detailundersøgelser og fastlæggelse af oprydningsbehovet, der gennemføres forud for optagelse på ventelisten, tager en stigende del af bevillingen.

Forklaringen på den stigende efterspørgsel kan dels afspejle amternes kortlægningsindsats, men også det forhold, at behovet for oprydning af forurenede boliggrunde er steget, bl.a. på grund af de barrierer for belåning og salg, som er blevet aktualiseret inden for de seneste år samt det værditab, som ofte følger med, at grunden kortlægges som forurennet.

Resultatet heraf - at efterspørgslen er større end udbuddet - er, at ventetiden på oprydninger efter Værditabsordningen er steget markant. Siden regeringens redegørelse om jordforureningsloven december 2003 omtalte låneordningen, er ventetiden på oprydning for de sidst tilmeldte således steget med en faktor 2,5 - fra otte år til 20 år.

5.3 En fremtidig låneordning

Set ud fra den markante stigning i ventelisten inden for de seneste år, samt at ventetiden for nye boligejere på ventelisten fortsat er markant stigende, synes der fortsat at være et stort behov for at få ventetiden på oprydninger nedbragt.

Dette kan ske, ved at mulighederne for oprydning forbedres enten ved:

- Øgede bevillinger til Værditabsordningen
- Ved etablering af andre finansieringsmuligheder (f.eks. låneordning), som forureningsramte boligejere finder attraktive eller
- Ved en kombination af begge muligheder.

For så vidt angår låneordningen er det vor opfattelse, at flere boligejere vil gøre brug af låneordningen, hvis omkostninger blev reduceret, og ordningen samtidig var mere overskuelige for den enkelte boligejer.

Anbefalinger

Nogle af de muligheder, som vi i den sammenhæng foreslår at indgå i de videre overvejelser, er:

- **Udlicitering af låneaftalen til ét eller to finansieringsinstitutter.** En sådan ordning bør overvejes ud fra boligejernes ønske om at gøre renten på låneaftaler så billig så mulig. Den netop afprøvede ordning har vist så store variationer i pengeinstitutternes rentesatser, at der for at gøre ordningen attraktiv for boligejerne, er behov for et mere standardiseret lånetilbud. Da efterspørgslen på låneordningen samtidig er relativ begrænset, vil et begrænset antal långivere også indebære bedre vejled-

ning af boligejeren. Muligheden for at indgå aftale med udvalgte finansieringsinstitutter om gunstige lånebetingelser bør derfor overvejes ved en eventuel forlængelse/fornyelse af låneordningen.

- **Reduktion af boligejerens låneomkostninger ved** frafaldelse af statens krav om ejerpantebrev og/eller statsligt tilskud til hel eller delvis dækning af finansieringsinstituttets ekspeditionsomkostninger. Tinglysningen af ejerpantebrev på op til 100.000 kr. medfører omkostninger for boligejeren på ca. 2.900 kr. til afgift ved tinglysning m.v. Det bør overvejes, om denne sikkerhedsstillelse ikke kan undværes, idet pantebrevet både udgør en ekstra omkostning og besværliggør administrationen for boligejeren. Statslig dækning af ekspeditionsomkostningerne ved låneoptagelse bør også overvejes. Dette vil reducere boligejerens låneomkostninger med i størrelsesordenen 1.000-3.000 kr.

Hvis der via udlicitering kan opnås låneaftaler med en rentesats på ca. 3,15%, og statens krav om ejerpantebrev frafaldes, eller omkostninger hertil dækkes, vurderes det, at låneordningen vil blive betydeligt mere attraktiv for boligejeren. En sådan ordning vil i givet fald for en gennemsnitsoprydning på 800.000 kr. medføre årlige renteudgifter for boligejeren på ca. 8.000 kr. før skat, svarende til en renteudgift efter skat på ca. 5.300 kr. Boligejernes omkostninger vil herved kunne nedbringes til ca. det halve af den nuværende ordning, samtidig med at lånebetingelserne ensrettes og gøres mere overskuelige for boligejeren inden stillingtagen til statsgaranti og lånemulighed.

En anden mulighed er også:

- **Øget statsligt rentetilskud**, hvor staten yder fuld dækning af boligejerens renteudgifter til lånet. Alternativt, at staten af Nationalbanken låner de nødvendige midler til oprydning efter Værditabsordningen. En sådan ordning vil indebære, at alle forureningsramte boligejere vil få mulighed for omkostningsfrit at låne til oprydning, forudsat at boligejeren betaler egenbetalingen på op til 40.000 kr. for oprydning efter Værditabsordningen. Egenbetaling tilbagebetales dog, hvis forureningskortlægningen opretholdes efter oprydningen.