



Folketingets Finansudvalg
Christiansborg

Den 28. marts 2017

Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 285 (Alm. del) af 23.
marts 2017

Spørgsmål

Vil ministeren oversende talepapir fra åbent samråd d. 23/3 2017 om realkreditbe-
låning jf. FIU alm. del - samrådsspørgsmål Å-AC.

Svar

Til udvalgets orientering vedlægges talepapir til de fire samrådsspørgsmål.

Med venlig hilsen

Kristian Jensen
Finansminister

Samrådsspørgsmål Å

Ministeren gav i BT den 27. januar 2017 udtryk for sin bekymring for en muligt forestående overophedning af dansk økonomi: "Og jeg kan se faresignaler nu med flaskehalse, stigende ejendomspriser og risiko for stigende renter. Det vil bringe os i samme retning som dengang. Derfor tænder jeg advarselsslampen nu og appellerer til Folketinget om at lære af de fejl, der skete for 10 år siden". Hvordan harmonerer det med regeringens forslag om at øge realkreditbelåningsgraden af sommerhuse, der ifølge boligøkonom på Syddansk Universitet Morten Skak (dr.dk 12. juli 2016) øger risikoen for en boligboble på sommerhusmarkedet?

Det talte ord gælder.

Udkast til svar:

- Jeg kan stadig se udfordringerne med hensyn til flaskehalse, stigende ejendomspriser på ejerboligmarkedet og risiko for stigende renter.
- Med dette forslag ændres der ikke ved lånemulighederne for den del af ejendomsmarked, hvor priserne er stigende.
- Dette forslag er specifikt rettet mod et helt andet marked, som kører i et helt andet gear – priserne er stort set uændrede de seneste fem år på markedet for fritidsboliger.
- Regeringen vurderer derfor ikke, at dette lovforslag vil øge sandsynligheden for en boligboble på sommerhusmarkedet. Det skyldes:
 - 1) Kravene til boligkøberne bliver ikke lempet med dette lovforslag.
 - 2) Priserne på fritidshuse har ikke været stigende i en længere periode.

Samrådsspørgsmål AA

Vil ministeren redegøre for om regeringens forslag om at øge realkreditbelåningen for sommerhuse øger risikoen for et forværret boligmarked i landdistriktskommunerne, da: »Folk risikerer at brænde inde med huse, der er købt i impuls, og at skulle tage et tab på måske en halv million kr. Den spiral kan gøre tingene endnu værre i udkantområderne.« jf. direktør i Boligøkonomisk Videncenter Curt Liliegreen, omtalt i Information den 13. juli 2016?

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Det talte ord gælder.

Udkast til svar:

- Der spørges specifikt til, hvordan lovgivningen vil påvirke impuls-køberne på boligmarkedet.
- Jeg håber bestemt ikke at folk impuls-køber boliger. Så selve præmissen for spørgsmålet har jeg lidt svært ved at sætte mig ind i.
- En væsentlig del af kreditinstitutternes arbejde er at sørge for at boligkøbere har råd til den bolig de køber. Det er både i kreditinstituttets og i boligkøberens interesse. Dette lovforslag ændrer ikke ved det.

Samrådsspørgsmål AB

Vil regeringens forslag om at øge realkreditbelåningen for sommerhuse øge risikoen for en boligboble, jf. boligøkonom på Syddansk Universitet Morten Skak udtalelse til 12. juli 2016 til dr.dk: "Skattestoppet og en højere belåningsgrad på sommerhuse kan give nogle kraftige prisstigninger, som på et tidspunkt vil vende rundt. Altså en boble der springer."?

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Det talte ord gælder.

Udkast til svar:

- Jeg er enig i at lovforslaget, vil betyde, at prisen på fritidshuse forventes at stige, fordi flere danskere får råd til at betale mere for et fritidshus, når renten på boliglån falder.
- Regeringen vurderer ikke, at dette forslag vil øge sandsynligheden for en boligboble på markedet for fritidshuse.
- En boble betyder i økonomisk sammenhæng, at prisen på et aktiv, her en fritidsbolig, ikke kan forklares med underliggende økonomiske forhold, såsom indkomst, renteniveau og beskatning af fritidsboliger. Et af de underliggende økonomiske forhold er netop renten, som dette forslag ændrer ved.
- Bobler opstår i de situationer, hvor priserne begynder at løbe hurtigere end de underliggende forhold tilsiger. Det er ofte drevet af forventninger til fremtidig prisudvikling, der ikke er i tråd med de underliggende forhold.
- Stigninger i boligpriser som skyldes ændringer i renten er helt naturlige og skal ikke forveksles med en boble. Ligesom boligprisfald i tilfælde af rentestigninger også er naturlige og ikke er en bristet boble.
- Dette lovforslag forventes at medføre, at prisen på fritidsboliger relativt hurtigt stiger lidt, for at tilpasse sig den nye mulighed for at finansiere købet af fritidshuse, hvorefter prisudviklingen fortsat forventes at følge udviklingen i de underliggende økonomiske forhold.

- Bobler opstår normalt på markeder, der har oplevet en længere periode med prisstigninger. Det er ikke tilfældet for markedet for fritidsboliger. Tal fra realkreditrådet viser, at priserne på landsplan er stort set uændrede de seneste fem år.
- Bankernes og kreditforeningernes krav til boligkøbernes økonomi bliver ikke lempet med dette lovforslag. Kravene til fx udbetaling og rådighedsbeløb ligger en naturlig grænse for hvor meget boligpriserne kan stige

Samrådsspørgsmål AC

Vurderer ministeren, at kombinationen af regeringens to forslag rettet mod sommerhusmarkedet, dels forslaget om at udlændinge skal kunne købe sommerhuse dels forslaget om at øge realkreditbelåningen for sommerhuse, vil øge priserne i en sådan grad, at det vil øge risikoen for en boligboble?

Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S).

Det talte ord gælder.

Udkast til svar:

- Jeg vurderer ikke, at de to tiltag vil øge sandsynligheden for en boligboble.
- Da tiltagene er strukturelle må det forventes, at boligpriserne stiger i en begrænset tilpasningsperiode indtil de afspejler de underliggende økonomiske forhold.
- En forøgelse af muligheden for realkreditbelåning forventes dog at have en begrænset effekt på den effektive rente og dermed også på priserne på fritidsboliger og på samfundsøkonomien.
- Som nævnt under de tidligere svar, så har stigninger i boligpriser, der skyldes ændringer i strukturelle forhold, ikke noget med en boble at gøre.
- Som nævnt tidligere er jeg ikke bekymret for at regeringens forslag øger sandsynligheden for en boble, fordi bobler ofte opstår på markeder, hvor der har været prisstigninger i en længere periode. Det er ikke tilfældet for markedet for fritidsboliger.
- Og kreditinstitutterne stiller stadig de samme krav til boligkøbere, når køberen bliver kreditvurderet. Det betyder, at der er en naturlig grænse for hvor meget boligerne kan stige.