



## NOTAT

20. marts 2017

### **Høringsnotat vedrørende udkast til lovforslag om ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed (Ændring af lånegrænse for fritidshuse) (Marts II)**

#### **1. Indledning**

Lovforslaget har til formål at udvide lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse fra 60 pct. til 75 pct.

Det følger af regeringsgrundlaget, at regeringen ønsker at udvide lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse. Lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse er i dag 60 pct., hvilket også er lånegrænsen for erhvervsjendomme, mens lånegrænsen for ejerboliger er 80 pct.

Lovforslaget vil medføre, at låneomkostningerne for fritidshuse falder. Ændringen vil således gøre det billigere at finansiere køb af sommerhuse til gavn for sommerhusmarkedet og turismen. Initiativet vil også gøre det billigere at finansiere opførelse af nye sommerhuse, og skal derfor ses i sammenhæng med regeringens initiativ om at udlægge flere områder til sommerhusområder.

Lovforslaget har været i høring i perioden 9. februar – 28. februar 2017. Der er modtaget 22 høringssvar, heraf 4, der indeholdt bemærkninger til forslaget.

De væsentligste bemærkninger fra høringssvarene gennemgås og kommenteres nedenfor. Der er modtaget en række forslag til mindre ændringer og præciseringer af mere teknisk karakter, der ikke ændrer det indholdsmæssige i lovforslaget, hvorfor disse ikke omtales nærmere i nærværende notat.

#### **2. Generelle bemærkninger**

Høringen tegner overordnet et billede af, at de hørte parter generelt er positive over for lovforslaget.

FinansDanmark, Dansk Industri og Dansk Ejendomsmæglerforening er positive over for forslaget. Dansk Industri og Dansk Ejendomsmæglerforening er enige i, at forslaget vil gavne turismen og væksten i Danmark.

Dansk Ejendomsmæglerforening peger også på, at forslaget vil give lejere og andelshavere uden mulighed for at belåne en eventuel friværdi i egen

bolig en bedre mulighed for at erhverve fritidshuse. Herved stilles lejere og andelshavere mere lige med ejere.

Danmarks Nationalbank peger på, at den gode konjunktursituation med fremgang på boligmarkedet ikke giver grundlag for at lempe lovgivningen. Nationalbanken anbefaler derfor at fastholde den nuværende realkreditlånegrænse for fritidshuse.

### 3. Bemærkninger til konkrete emner

Kommenteringen af høringssvarene vil ske med udgangspunkt i opdelingen anført nedenfor:

- 3.1. Fastsættelse af lånegrænsen
- 3.2. Supplerende sikkerhed
- 3.3. Erhvervsmæssig udlejning
- 3.4. Ændring i anvendelsen af ejendommen og værdiansættelse
- 3.5. Afdragsfrihed
- 3.6. Økonomiske og administrative konsekvenser

#### 3.1. Fastsættelse af lånegrænsen

Dansk Ejendomsmæglerforening udtrykker ønske om, at lånegrænsen for realkreditfinansiering af fritidshuse fastsættes til 80 pct. i stedet for de foreslåede 75 pct. Hermed vil der gælde de samme regler for realkreditbelåning af fritidshuse som for ejerboliger til helårsbrug.

Danmarks Nationalbank peger på, at markedet for fritidshuse er mere volatilt end markedet for enfamiliehuse, og at udlån til fritidshuse derfor er mere risikabelt for kreditinstitutterne. Nationalbanken anbefaler derfor, at den gældende realkreditlånegrænse for fritidshuse på 60 pct. fastholdes. Nationalbanken bemærker ligeledes, at den aktuelle fremgang på boligmarkedet ikke giver grundlag for at lempe lovgivningen.

#### **Kommentar**

*Lovforslaget skal give flere adgang til at købe et fritidshus og gøre det billigere at låne til opførelse af nye sommerhuse. Det skal ses i sammenhæng med regeringens initiativ om flere byggegrunde til netop fritidshuse. Herudover vil billigere lånemuligheder medvirke til at eksisterende sommerhuse kan moderniseres og renoveres i større omfang.*

*Forslaget vil skabe et mere aktivt sommerhusmarked og være med til at understøtte sommerhusmarkeder i områder med svagere efterspørgsel. Forslaget kan også øge mængden af fritidshuse, således at flere ejere af fritidshuse vil udleje deres fritidshuse til turister. Det kan øge overnat-*

*ningskapaciteten, til gavn for turismen, beskæftigelsen og væksten i Danmark.*

*Det er korrekt, at lånegrænsen for realkreditfinansiering af fritidshuse, inden for rammerne af EU-reguleringen, kan øges til 80 pct. Risikoen forbundet med belåning af fritidshuse vurderes dog ud fra en generel betragtning at være lidt højere end ved belåning af ejerboliger om end billedet ikke er entydigt. På den baggrund vurderes det derfor hensigtsmæssigt med en lavere lånegrænse for fritidshuse end for ejerboliger. Det skal imidlertid bemærkes, at bidragssatserne kompenserer for en mulig højere risiko via en større kapitalisering, og dermed er udlån til fritidsboliger ikke en større risiko for realkreditsystemets robusthed end udlån til f.eks. ejerboliger. Realkreditinstitutterne skal endvidere fortsat kreditvurdere hver enkelt kunde i forhold til den faktiske belåningsgrænse. Realkreditudlån til fritidshuse udgør endvidere i alt 2,8 pct. af det samlede realkreditudlån, hvilket peger på, at udlånet til fritidshuse ikke i sig selv kan påvirke realkreditsystemets robusthed*

*På den baggrund foreslås det i lovforslaget, at lånegrænsen for realkreditfinansiering af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, fastsættes til 75 pct. Det er vurderingen, at denne lånegrænse afspejler risikoen på fritidshuse.*

### **Indstilling**

Det indstilles, at lovforslaget opretholdes i dets nuværende form.

### **3.2. Supplerende sikkerhed**

Finans Danmark påpeger, at det fremgår af lovudkastet, at der skal stilles supplerende sikkerhed for lån til fritidshuse ydet efter 1. maj 2017, som ikke anvendes erhvervsmæssigt, når lånet ligger ud over lånegrænsen på 75 pct.

Finans Danmark anfører, at ifølge kapitalkravsforordningen (CRR) skal der stilles supplerende sikkerhed til lån til beboelsesejendomme, som ved ejendomsprisfald ligger over en lånegrænse på 80 pct. Da fritidshuse, som ikke udlejes erhvervsmæssigt, er omfattet af ”beboelsesejendomme” i CRR, må der på tilsvarende vis først skulle stilles supplerende sikkerhed, når lånet ligger over 80 pct. af husets værdi.

For lån til fritidshuse ydet før 1. maj 2017, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, er der lagt op til, at der skal stilles supplerende sikkerhed ved en grænse på 60 pct. Finans Danmark finder, at for disse lån bør der ligeledes først stilles supplerende sikkerhed, når lånet ligger ud over 80 pct. af fritidshusets værdi.

Et krav om supplerende sikkerhed ved en lavere lånegrænse vil for lånydet både før og efter 1. maj 2017 efter Finans Danmark's opfattelse være en overimplementering af EU-reglerne.

### **Kommentar**

*Det er korrekt, at lovændringen medfører, at der fremadrettet skal stilles supplerende sikkerhed for lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, når lånegrænsen på 75 pct. er overskredet. For lån optaget før lovens ikrafttræden, vil der fortsat skulle stilles supplerende sikkerhed, når lånegrænsen på 60 pct. er overskredet.*

*For lån optaget før lovens ikrafttræden, er det dog hensigten, at det enkelte institut vil skulle beregne kravet til supplerende sikkerhed efter den nye lånegrænse næste gang instituttet efter sin egne forretningsgange skal genberegne kravet til supplerende sikkerhed for det enkelte fritidshus. Det vil sige, at instituttet også for de lån, der er optaget før lovens ikrafttræden efter en genberegning kun skal stille supplerende sikkerhed, hvis lånet overskrider grænsen på 75 pct.*

*Som følge af opdelingen i to ejendoms kategorier, henholdsvis fritidshuse og fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, vil instituttet også skulle vurdere, hvilken kategori, de enkelte lån tilhører.*

*Det vurderes, at lovbemærkningerne med fordel kan præciseres, således at denne hensigt tydeliggøres, hvorfor lovbemærkningerne vil blive tilpasset.*

*Kravet om supplerende sikkerhed følger den fastsatte lånegrænse. Lånegrænsen for fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, er fastsat til 75 pct. ud fra en risikobetragtning, jf. ovenfor under pkt. 3.1. Reglerne om supplerende sikkerhed har til formål at sikre, at kravet i EU-lovgivningen, om at lånegrænsen skal være overholdt igennem hele lånets løbetid, overholdes. Reglerne om supplerende sikkerhed er nødvendige, da den danske realkreditmodel ikke giver mulighed for, at lån, der overskrider lånegrænsen, kan fjernes fra kapitalcenteret, men i stedet skal tilføjes supplerende sikkerhed. Reglerne om supplerende sikkerhed følger derfor de nationalt fastsatte lånegrænser, uanset om disse fraviger lånegrænserne i CRR.*

### **Indstilling**

Det indstilles, at bemærkningerne til lovforslaget præciseres, så det tydeligt fremgår, hvornår der skal stilles supplerende sikkerhed efter gennemførelse af lovændringen.

### **3.3. Erhvervsmæssig udlejning**

Dansk Industri peger på, at det med lovforslaget fremadrettet bliver nødvendigt at skelne mellem fritidshuse, og fritidshuse der lejes ud erhvervsmæssigt. For den først gruppe gælder en lånegrænse på 75 pct., og for den anden gruppe gælder en lånegrænse på 60 pct. Dansk Industri foreslår, at det præciseres i lovbemærkningerne, hvornår der er tale om erhvervsmæssig udlejning og kommer med konkrete forslag til præciseringer.

Finans Danmark bemærker, at penge- og realkreditinstitutter ikke tidligere har anvendt en opdeling af fritidshuse i de to kategorier, og der er ikke tale om en entydig afgrænsning. Som udgangspunkt vil institutterne, hvis ejer/husstanden maksimalt har ét fritidshus, gå ud fra, at fritidshuset anvendes privat. Hvis ejer/hustanden ejer to fritidshuse kan det være en forhold der taler for, at fritidsboligerne ikke begge anvendes privat. Der kan også være andre tvivlstilfælde.

Finans Danmark peger endvidere på, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det betragtes som en erhvervsmæssig udlejning, bl.a. når udlejningen sker for at opnå en vedvarende indtægt. I praksis ser institutterne ifølge Finans Danmark jævnligt køb af fritidshuse, hvor lånsøgers økonomi kun kan hænge sammen, hvis der opnås en given årlig lejeindtægt. Finans Danmark går ud fra, at der i en sådan situation ikke er tale om erhvervsmæssig udlejning. Et andet spørgsmål er, hvor stor den private anvendelse skal være for, at fritidshuset kan belånes med 75 pct.

### **Kommentar**

*Fritidshuse, der kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil blive anset som erhvervsmæssig og vil være omfattet af en lånegrænse på 60 pct. på lige fod med andre erhvervsejendomme, hvilket fremgår af lovbemærkningerne.*

*I lovbemærkningerne angives også andre pejlemærker for det skøn, det långivende institut skal foretage, herunder eksempelvis om der er tale om erhvervsmæssig udlejning, der kræver tilladelse efter anden lovgivning, herunder efter sommerhusloven.*

*Det er dog ikke til hensigt i lovbemærkningerne at opstille en udtømmende liste over, hvad der forstås, henholdsvis ikke forstås ved erhvervsmæssig udlejning. Som på en række andre områder, hvor institutterne i dag skal udøve et skøn, må den nærmere afklaring således afvente, hvordan praksis udvikler sig.*

*Opdelingen i fritidshuse og fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, vurderes at være nødvendigt henset til EBA's Q&A 2016-2641, der i deres vurdering skelner mellem fritidshuse og fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt.*

### **Indstilling**

Det indstilles, at lovforslaget ikke ændres som følge af bemærkninger om erhvervsmæssig udlejning.

### **3.4. Ændring i anvendelsen af ejendommen og værdiansættelse**

Ifølge Finans Danmark kan anvendelsen af ejendommen ændre sig til erhvervsmæssig udlejning uden instituttets vidende, f.eks. ved at en låntager efterfølgende erhverver flere fritidshuse eller ophører med selv at anvende huset.

Med baggrund heri bør det efter Finans Danmark's opfattelse klart fremgå af lovudkastet, at institutterne alene på tidspunktet for lånets ydelse kan vurdere, om ejerens oplyste hensigt i forhold til brugen af fritidsboligen må anses for at være erhvervsmæssig. Institutterne vil ikke løbende overvåge, om de belånte fritidshuse anvendes erhvervsmæssigt, men hvis de bliver bekendt med, at et fritidshus ændrer anvendelse fra ikke-erhvervsmæssig udlejning til erhvervsmæssig udlejning, vil de nedbringe lånet efter reglen om overgang til anden ejendomskategori inden for to år efter lånets udbetaling.

Endvidere går Finans Danmark ud fra, at opdelingen i erhvervsmæssig og ikke-erhvervsmæssig udlejning ikke har nogen betydning for værdiansættelsen af fritidshuse, der vil ske som i dag.

### **Kommentar**

*For så vidt angår situationen, hvor låntager efterfølgende ændrer sin anvendelse af ejendommen til erhvervsmæssig udlejning, er Finanstilsynet enig i, at det långivende institut kun kan forholde sig hertil, hvis det er bekendt med de ændrede forhold.*

*Det fremgår af ejendomsategoribekendtgørelsens § 17, stk. 1, at det af instituttets pantebreve skal fremgå, at låntager skal underrette instituttet om en ændret anvendelse, der sker inden 2 år efter lånets udbetaling. Herudover har det långivende institut ikke nogen pligt til løbende at overvåge anvendelsens karakter. Det långivende institut skal lægge forholdene ved långivningen til grund for deres vurdering. Hvis forholdene ændrer sig uden instituttets vidende, er det ikke instituttets ansvar. Der er således i de gældende regler taget højde for forholdet.*

*For så vidt angår Finans Danmarks bemærkninger om værdiansættelse, er det korrekt, at værdiansættelsen skal ske på samme måde som i dag, hvilket fremgår af lovbemærkningerne, hvori det angives, at værdiansættelsen skal ske til markedsværdi.*

### **Indstilling**

Det indstilles, at lovforslaget opretholdes i dets nuværende form.

### 3.5. Afdragsfrihed

Finans Danmark konstaterer, at det med lovudkastet fortsat ikke vil være muligt at tilbyde afdragsfrihed i mere end 10 år til fritidshuse, som ikke udlejes erhvervsmæssigt. Finans Danmark peger på, at dette er muligt ved belåning af helårshuse, når belåningsgrænsen er maksimalt 75 pct., og lånet er finansieret med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

#### Kommentar

*Det er hensigten med lovforslaget at forhøje lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse. Det er ikke hensigten med lovforslaget at øge muligheden for at tilbyde afdragsfrihed ved realkreditbelåning af fritidshuse.*

*Ud fra en risikobetragtning vurderes det hensigtsmæssigt at fastholde de gældende regler om afdragsfrihed, der mindsker risikoen for tab på lånet.*

#### Indstilling

Det indstilles, at lovforslaget opretholdes i dets nuværende form.

### 3.6. Økonomiske og administrative konsekvenser

Finans Danmark bemærker, at for institutterne indebærer opdelingen af fritidshuse i to ejendoms kategorier en administrativ byrde både i forbindelse med opstarten, hvor det vil kræve systemrettelser, men også i den løbende lånesagsbehandling, hvor institutterne skal vurdere, hvilken kategori det skal placeres i og kræve lånet nedbragt ved skift i ejendoms kategori.

#### Kommentar

*Opdelingen af fritidshuse og fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, indebærer administrative konsekvenser for realkreditinstitutterne. Det fremgår også af bemærkningerne til lovforslaget, hvor det lægges til grund, at der er tale om en løbende administrativ byrde, der dog alene indebærer en mindre tilpasning i forhold til allerede eksisterende indberetningskrav. Der er således tale om en mindre administrativ byrde.*

#### Indstilling

Det indstilles, at lovforslaget opretholdes i dets nuværende form.

## 4. Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v.

**Følgende organisationer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger til lovforslaget:**

- Danmarks Nationalbank

- Dansk Industri
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Finans Danmark

Lovforslag har været i høring i perioden 9. februar – 28. februar 2017. Følgende myndigheder og organisationer m.v. har modtaget lovforslaget:

Advokatrådet, Andelskassen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring (AES), Arbejdsmarkedets Tilægspension (ATP), Arbejdsskadestyrelsen, Børsmæglerforeningen, Intertrust (Denmark), Danish Venture Capital and Private Equity Association, Danmarks Grundforskningsfond, Danmarks Nationalbank, Danmarks Rederiforening, Danmarks Skibskredit A/S, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Forening for International Motorkøretøjsforsikring (DFIM), Dansk Industri, Dansk Investor Relations Forening – DIRF, Dansk Kredit Råd, Dansk Metal, Dansk Pantebrevsforening, Danske Advokater, Danske Forsikringsfunktionærers Landsforening, Danske Maritime, Danske Regioner, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den danske Fondsmæglerforening, Ejendomsforeningen, Energi og Olieforum, FDFFA – Foreningen af Danske Forsikringsmæglere og ForsikringsAgenturer, FDIH – Foreningen for Distance- og Internethandel, Finans Danmark, Finans og Leasing, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansiell Stabilitet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Foreningen af Forretningsførere for Udenlandske Forsikringsselskaber, Foreningen af Interne Revisorer, Foreningen Danske Revisorer FOREX, Forsikring & Pension, Forsikringsmæglerforeningen, Frivilligrådet, FSR – danske revisorer, Funktionærernes og Tjenestemændenes Fællesråd (FTF), Garantiformuen, Garban-Intercapital Scandinavia, Horesta, Håndværksrådet, Indsamlingsorganisationernes Brancheorganisation (ISOBRO), Investeringsfondsbranchen, ISACA Denmark Chapter, IT-branchen, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening, Kuratorforeningen, Købmand Standens Oplysnings Bureau, Landbrug & Fødevarer, Landsforeningen af forsvarsadvokater, Landsforeningen for Bæredygtigt Landbrug, Landsorganisationen i Danmark (LO), Lokale Pengeinstitutter, Lønmodtagernes Dyrtidsfond (LD), Mybanker, NASDAQ Copenhagen A/S, Nets, Parcelhusejernes Landsforening, PostDanmark, Regionale Bankers Forening, Revisornævnet, Rigsrevisionen, Skibs- og Bådebyggeriets Arbejdsgiverforening, Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet, Telekommunikationsindustrien i Danmark, Udbetaling Danmark, VP Securities A/S, Western Union, Thomson Reuters Nordic, Transparency International Danmark, Færøernes Hjemmestyre via Rigsombudsmanden på Færøerne, Grønlands Selvstyre via Rigsombudsmanden i Grønland, Beskæftigelsesministeriet, Børne- og Socialministeriet, Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet, Erhvervsministeriet, Finansministeriet,



Forsvarsministeriet, Justitsministeriet , Kirkeministeriet, Kulturministeriet, Miljø- og Fødevarerministeriet, Skatteministeriet, Statsministeriet, Sundheds- og Ældreministeriet, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet, Undervisningsministeriet, Økonomi- og Indenrigsministeriet, Styrelser, tilsyn m.v., Erhvervsstyrelsen, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Moderniseringsstyrelsen, Patent- og Varemærkestyrelsen, Sikkerhedsstyrelsen, Søfartsstyrelsen, Datatilsynet.