



**INSPIRATIONSPUNKTER
[KUN DET TALTE ORD GÆLDER]**

9. april 2017

Samråd i ERU den 7. april 2017 – Spørgsmål A og B stillet efter ønske fra Kaare Dybvad (S).

- Tak for invitationen til at drøfte lovforslag L 165, der udvider lånegrænsen for realkreditbelåning af sommerhuse fra 60 til 75 pct.
- Regeringen ønsker med lovforslaget at give flere danskere adgang til at købe et fritidshus og gøre det billigere at låne til opførelse af nye sommerhuse.
- Herudover vil billigere lånemuligheder medvirke til at nuværende ejere af sommerhuse i større omfang kan modernisere og renovere deres fritidsbolig.
- Forslaget vil derfor skabe et mere aktivt sommerhusmarked og være til gavn for vækst og beskæftigelse – også i egne af Danmark, hvor der i dag er lav aktivitet.

Ad spørgsmål A:

(Mener ministeren, at de systemiske risici forbundet med lovforslaget er tilstrækkeligt belyst set i lyset af Nationalbankens høringssvar?)

- I spørgsmål A bliver der spurgt, om de systemiske risici forbundet med lovforslaget er tilstrækkeligt belyst. I spørgsmålet henvises der til Nationalbankens høringssvar.

- Spørgsmålet er overvejet, og jeg mener ikke, at lovforslaget indebærer systemiske finansielle risici. Jeg har bemærket, at Nationalbanken i sit høringssvar heller ikke peger på, at lovforslaget indebærer systemiske finansielle risici.
- Nationalbanken nævner, at lovforslaget mindsker sikkerheden bag realkreditobligationerne.
- I vurderingen heraf er det dog for det første vigtigt at være opmærksom på, at realkreditudlån til sommerhuse blot udgør 2,8 pct. af det samlede realkreditudlån.
- Alene af den grund mener jeg ikke der er belæg for at konkludere, at en udvidelse af lånegrænsen rækker ved robustheden i realkreditsystemet.
- For det andet skal institutterne fortsat opfylde de krav, der sikrer, at deres kapital matcher den risiko de påtager sig. Også derved vil sikkerheden i realkreditsystemet fortsat være bevaret.
- For det tredje skal kreditinstitutterne fortsat stille de samme krav til køberne i forbindelse med en kreditvurdering, herunder i forhold til fx udbetaling og rådighedsbeløb.
- Endelig vil jeg nævnt, at lovforslaget tager højde for, at risikoen forbundet med belåning af det enkelte fritidshus ud fra en generel betragtning er lidt højere end ved belåning af

et énfamilieshus og en ejerlejlighed. For eksempel er liggetiderne gennemsnitligt højere for fritidshuse.

- Derfor foreslår regeringen, at lånegrænsen på realkreditlån til fritidsboliger sættes til 75 pct., hvor lånegrænsen for énfamilieshus og ejerlejligheder er 80 pct.
- Jeg mener derfor samlet set, at vi med dette lovforslag opretholder robustheden og sikkerheden i vores realkreditsystem.

Ad spørgsmål B:

(Er det ministerens vurdering, at en ændring af lånegrænsen vil medvirke til eller forværre en eventuel økonomisk krise, på samme måde, som de udvidede lånemuligheder gjorde det op til den finansielle krise i 2008?)

- I spørgsmål B efterspørges min vurdering af, om ændringen af lånegrænsen vil medvirke til eller forværre en eventuel økonomisk krise.
- Jeg vurderer ikke, at lovforslaget vil kunne medvirke til at skabe eller forstærke en ny krise.
- Vi skal huske proportionerne i dette lovforslag.
- Lovforslaget ændrer på lånemulighederne for en mindre del af ejendomsmarkedet, hvor udlånet som nævnt blot udgør 2,8 pct. af det samlede realkreditlån.
- Forslaget har en helt anden karakter end de ændringer i lå-

nemulighederne, der blev gennemført forud for den finansielle krise, som havde et meget bredere anvendelsesområde.

- Endvidere har priserne på sommerhuse på landsplan siden den finansielle krise ligget nogenlunde fladt – og dermed været uændret. Sommerhusmarkedet har således ikke oplevet den samme prisudvikling som vi ser på andre dele af boligmarkedet.
- Dertil kommer, at vi siden den finansielle krise har gennemført en række stramninger af den finansielle regulering, så kreditinstitutterne i dag er mere robuste.
- Det gælder f.eks. krav til institutternes kapital. Derudover har Finanstilsynet indført en tilsynsdiamant, der ligeledes understøtter robustheden i realkreditinstitutterne.
- Det er endvidere som tidligere nævnt vigtigt at huske på, at bankernes og realkreditinstitutternes krav til boligkøbernes økonomi ikke bliver lempet med lovforslaget. Kravene til fx udbetaling og rådighedsbeløb lægger en naturlig grænse for, hvor meget boligpriserne eventuelt måtte stige i visse områder.
- En eventuel priseffekt vil desuden være forskellig fra område til område, idet visse områder er præget af en lav efterspørgsel.

- Endvidere skal lovforslaget ses i sammenhæng med den aftale som regeringen har indgået med Dansk Folkeparti og Socialdemokratiet om flere byggegrunde til netop fritidshuse.
- Det vil øge udbuddet af sommerhuse og dæmpe eventuelle prisstigninger. Derfor kan det ikke på forhånd konkluderes hvilke effekter regeringens initiativer på fritidsboligområdet vil have på prisen på fritidsboliger.