

København, den 24. februar 2017  
J.nr. H.23-647

**Finanstilsynet**  
**Århusgade 110**  
**2100 København Ø**



**Vedr.: Forslag til lov om ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed (Ændring af lånegrænse for fritidshuse)**

Dansk Ejendomsmæglerforening ser positivt på lovforslaget om ændring af lånegrænsen for fritidshuse fra 60 % til 75 %.

Vi er enige i, at det vil kunne føre til, at flere ejere af fritidshuse udlejer deres fritidshuse til turister til gavn for turisme, beskæftigelse og vækst i landdistrikter, samt at det vil gøre det mere attraktivt at opføre nye fritidshuse og at modernisere og renovere eksisterende, ligeledes til gavn for væksten.

Vi vurderer samtidig, at det også vil kunne bidrage positivt til den økonomiske aktivitet, da det kan føre til flere handler på et sommerhusmarked, der i en årrække har været præget af historisk lav aktivitet.

Gennem de seneste årtier har vi set, at lejere og ufaglærte er fortrængt som sommerhusejere til fordel for folk med højere uddannelse, højere indkomster og til fordel for boligejere. Med en belåningsgrad på 60 % gives boligejere med friværdi en fordel overfor lejere. Det skyldes, at boligejerne med friværdi kan tage et realkreditlån i deres helårsbolig og benytte det til at finansiere sommerhuskøbet med. Dermed kan boligejere opnå en billigere samlet belåning end lejere uden friværdi kan. Med en højere belåningsgrad bliver denne forskel mindre, og ejere og lejere såvel som andelshavere stilles mere lige.

Vi mener, at sommerhusmarkedet er modent til en højere lånegrænse. Der er fortsat mange sommerhuse til salg, priserne er mange steder lavere, end de har været i årevis, og liggetiderne er lange samtidig med, at der gives pæne nedslag i priserne. Prisudviklingen på fritidshuse tilsiger heller ikke umiddelbart, at markedet for fritidshuse er mere usikkert end markedet for helårsboliger. Der har siden finanskrisen satte ind været stor fokus på, at sikre en solid og langsigtet kreditgivning, og derfor er dette ben også modent til en højere lånegrænse.

Samtidigt er der langt strengere krav til kvaliteten på nye sommerhuse end tidligere, og kvaliteten af sommerhuse er gennemgående højere i dag, end da 60 % grænsen blev indført, og flere sommerhuse end tidligere benyttes som helårsboliger.

Vi vil opfordre til, at man hæver belåningsgraden til 80 % fremfor 75 %, hvorved man sidestiller fritidshuse med helårsboliger og flexboliger.

Med venlig hilsen

Anders Palmkvist  
Vicedirektør, Advokat og ejendomsmægler MDE

Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet: [www.de.dk](http://www.de.dk)



16. februar 2017

SKJ

DI-2017-02618

Deres sagsnr.: 1911-0013

Finanstilsynet  
Juridisk kontor  
Århusgade 110  
2100 København Ø  
[hoeringer@ftnet.dk](mailto:hoeringer@ftnet.dk)  
cc: [bya@ftnet.dk](mailto:bya@ftnet.dk) og [klm@ftnet.dk](mailto:klm@ftnet.dk)

Dansk Industri  
Confederation of Danish Industry

### Høring af lovforslag om ændring af lånegrænsen for fritidshuse

DI takker for muligheden for at kommentere på forslaget om at hæve lånegrænsen for fritidshuse.

DI hilser lovforslaget velkommen, da forslaget vil være med til at understøtte turisterhvervet og dermed væksten rundt om i landet. DI vurderer, at forslaget vil gøre det lettere for borgere at finansiere købet af et feriehus og for de eksisterende ejere at finansiere en modernisering af deres feriehus. Dermed kan forslaget være med til at sikre en tiltrængt øgning af overnatningskapaciteten inden for turisterhvervet.

Da det bliver afgørende for en låntagers mulighed for at belåne feriehuset op til den foreslåede lånegrænse på 75 pct., at der ikke er tale om belåning af et feriehus til erhvervmæssig udlejning, foreslår DI, at der i lovbemærkningerne præciseres, hvornår der er tale om erhvervmæssig udlejning. DI foreslår konkret, at der tilføjes et afsnit om, hvornår der er tale om erhvervmæssig udlejning, eksempelvis hvis:

- Ejeren effektivt har fraskrevet sig egen benyttelse af sommerhuset,
- Ejeren kan dokumentere, at sommerhuset ikke benyttes privat, og
- Udlejningen af sommerhuset ud fra en samlet vurdering vurderes, som værende erhvervmæssigt drevet.

Med venlig hilsen

Sune K. Jensen  
(sign.)



Finanstilsynet  
Juridisk kontor  
Århusgade 110  
2100 København Ø

Finansiel Stabilitet  
Havnegade 5  
1093 København K  
Telefon: 3363 6363

[www.nationalbanken.dk](http://www.nationalbanken.dk)  
[nationalbanken@nationalbanken.dk](mailto:nationalbanken@nationalbanken.dk)

Sagsnr.: 162238  
Dokumentnr.: 1608204

23. februar 2017

### Svar på høring om ændring af lånegrænsen for fritidshuse

Finanstilsynet har sendt forslag til ændring af lånegrænsen for fritidshuse i høring. Ændringen medfører, at lånegrænsen for realkreditinstitutter og pengeinstitutters lån mod pant i fritidshuse finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer hæves fra 60 pct. til 75 pct. Ændringen gælder ikke fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, hvor lånegrænsen fortsat er 60 pct.

Markedet for fritidshuse bevæger sig mere volatilt end markedet for enfamiliehuse, hvilket gælder både prisniveau og salgsaktivitet. Det gør ud-lån mere risikabelt for kreditinstitutterne.

Forslaget om at forhøje lånegrænsen er et skridt i den forkerte retning, da det mindsker sikkerheden bag realkreditobligationerne.

Dertil kommer, at den aktuelt gode konjunktursituation med fremgang på boligmarkedet ikke giver grundlag for at lempe lovgivningen.

Nationalbanken anbefaler at fastholde den nuværende realkreditlåne-grænse for fritidshuse.

Med venlig hilsen

Karsten Biltoft

# Finans Danmark

Finanstilsynet  
Belal Yassin  
E-mail – [hoeringer@ftnet.dk](mailto:hoeringer@ftnet.dk); [bya@ftnet.dk](mailto:bya@ftnet.dk), [klm@ftnet.dk](mailto:klm@ftnet.dk)

28. februar 2017

## Høring af lovforslag om ændring af lånegrænsen for fritidshuse

Kontakt Mette Saaby Pedersen  
Direkte +45 3370 1283  
[msp@fida.dk](mailto:msp@fida.dk)

Tak for muligheden for at give bemærkninger til udkast til lovforslag om ændring af lånegrænsen for fritidshuse.

Journalnr. 421/01  
Dok. nr. 566053-v1

Vi er positive over for forslaget om, at lånegrænsen for penge- og realkreditinstitutters lån mod pant i fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med realkreditobligationer (RO), særligt dækkede obligationer (SDO) og særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO) ændres fra 60 pct. til 75 pct. I institutternes belåning vil det fortsat være en generel kreditmæssig vurdering, hvor langt man vil gå op belåningsmæssigt. Med forslaget sikres også en højere grad af konkurrencemæssig ligestilling med udenlandske aktører, som i dag kan belåne fritidshuse i Danmark med realkreditlignende lån over de 60 pct.

Til lovudkastet har vi nogle specifikke bemærkninger, som knytter sig til:

- Opdelingen af fritidshuse i to kategorier afhængig af, om de udlejes erhvervsmæssigt eller ej. Det giver en række udfordringer i den praktiske anvendelse, som det er væsentligt, at der findes en hensigtsmæssig håndtering af.
- Supplerende sikkerhed. Der skal først stilles supplerende sikkerhed for lån, som ligger ud over 80 pct. af værdien af fritidshuset, der ikke udlejes erhvervsmæssigt. Det bør gælde uanset, om lånet er ydet før eller efter lovens ikrafttrædelse.

Problemstillingerne er uddybet nedenfor. Dernæst kan vi konstatere, at det med lovudkastet fortsat ikke vil være muligt at tilbyde afdragsfrihed i mere end 10 år til fritidshuse, som ikke udlejes erhvervsmæssigt. Dette er muligt ved belåning af helårshuse, når belåningsgrænsen er maksimalt 75 pct., og lånet er finansieret med SDO'er eller SDRO'er.

**Opdeling af fritidshuse i to kategorier**

Med lovudkastet introduceres en opdeling af ejendoms-kategorien "fritidshuse" i to kategorier – ikke erhvervsmæssigt udlejet fritidshuse og erhvervsmæssigt udlejet fritidshuse. Det fremgår af bemærkningerne til lovudkastet, at "udlejning af et enkelt eller to fritidshuse, som ejeren også selv benytter, anses sædvanligvis ikke som erhvervsmæssig udlejning, hvorimod et enkelt privatejet fritidshus, der kun bruges til udlejning og ikke bruges af ejeren selv, vil blive anset som erhvervsmæssig.

Det vil bero på en konkret vurdering, om udlejningen skal anses for at være erhvervsmæssig. Det er det långivende realkreditinstitut, der ved låneudmålingen skal tage stilling hertil."

Penge- og realkreditinstitutter har ikke tidligere 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/husstanden ejer to fritidshuse kan der være en forøget risiko for, at fritidsboligerne ikke begge anvendes privat. Der kan også være andre tvivlstilfælde.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det betragtes som en erhvervsmæssig udlejning, når... , samt at udlejningen sker for at opnå en vedvarende indtægt. I praksis ser institutterne jævnligt køb af fritidshuse, hvor lånsøgers økonomi kun kan hænge sammen, hvis der opnås en given årlig lejeindtægt. Vi 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.

Dernæst kan forhold ændre sig uden instituttets vidende, fx at en låntager efterfølgende erhverver flere fritidshuse eller ophører med selv at anvende huset.

Med baggrund i ovennævnte bør det 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 ejendoms-kategori inden for to år efter lånets udbetaling.

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

Endelig skal det bemærkes, 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

enkelte fritidshus skal placeres i og kræve lånet nedbragt ved skift i ejendomskategori.

Side 3

### **Supplerende sikkerhed**

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.

Journalnr. 421/01

Dok. nr. 566053-v1

Ifølge kapitalkravsforordningen (CRR) skal der stilles supplerende sikkerhed til lån til beboelsejendomme, som ved ejendomsprisfald ligger over en lånegrænse på 80 pct. Da fritidshuse, som ikke udlejes erhvervsmæssigt, er omfattet af "beboelsejendomme" 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. 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 lån ydet både før og efter 1. maj 2017 efter vores opfattelse være en overimplementering af EU-reglerne.

Med venlig hilsen

Peter Jayaswal  
Direktør Ejendomsfinansiering