

Finans Danmark

Finanstilsynet
Belal Yassin
E-mail – hoeringer@ftnet.dk; bya@ftnet.dk, 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

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 erhvervmæssigt, 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 erhvervmæssigt 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 erhvervmæssigt. 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 erhvervmæssigt. 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 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