

Udskriftsdato: 15. december 2025

2016/1 LSF 165 (Gældende)

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

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Erhvervsmin.,  
Finanstilsynet, j.nr, 1911-0013

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed

(Ændring af lånegrænse for fritidshuse)

#### § 1

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015, som ændret ved § 8 i lov nr. 1563 af 15. december 2015 og § 3 i lov nr. 1721 af 27. december 2016, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til fritidshuse, jf. dog stk. 4, nr. 1.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

2. § 5, stk. 3, nr. 1, der bliver stk. 4, nr. 1, affattes således:

»1) Fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt.«

3. I § 33 c indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.«

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

4. I § 33 c, stk. 6, 1. pkt., der bliver stk. 7, 1. pkt., ændres »jf. dog stk. 7 og 9« til: »jf. dog stk. 8 og 10«.

5. I § 33 c, stk. 9, der bliver stk. 10, ændres »stk. 6« til: »stk. 7«.

6. I § 39, stk. 2, ændres »§ 33 a, stk. 2, § 33 b, stk. 2, og § 33 c, stk. 1 og 6« til: »§ 33 a, stk. 1 og 2, § 33 b, stk. 1 og 2, og § 33 c, stk. 1, 4 og 7«.

#### § 2

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 174 af 31. januar 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 152 d indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Lån med pant i fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, skal på tidspunktet for indlæggelsen i registret eller på det tidspunkt, hvor lånet udbetales, ligge inden for 75 pct. af ejendommens værdi.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

#### § 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. maj 2017.

Stk. 2. Lovforslaget kan stadfæstes straks efter vedtagelse.

*Stk. 3.* § 1 finder anvendelse for lån optaget efter lovens ikrafttræden.

#### **§ 4**

*Stk. 1.* Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* §§ 1 og 2 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

*Stk. 3.* § 2 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Færøerne med de ændringer, som de færøske forhold tilsiger.

# *Bemærkninger til lovforslaget*

## *Almindelige bemærkninger*

### *Indholdsfortegnelse*

1. Indledning
2. Baggrund
3. Lovforslagets indhold
  - 3.1. Lånegrænse for fritidshuse i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.
    - 3.1.1. Gældende ret
    - 3.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser
    - 3.1.3. Lovforslagets indhold
  - 3.2. Lånegrænse for fritidshuse i lov om finansiel virksomhed
    - 3.2.1. Gældende ret
    - 3.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser
    - 3.2.3. Lovforslagets indhold
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer
10. Sammenfattende skema

#### *1. Indledning*

Det fremgår af regeringsgrundlaget ”For et friere, rigere og mere trygt Danmark”, at regeringen vil foreslå en udvidelse af realkreditlånegrænsen for fritidshuse fra 60 til 75 pct. En højere lånegrænse for realkreditfinansiering af fritidshuse vil udvide adgangen til billigere finansiering, idet realkreditfinansiering er billigere end bankfinansiering.

Det Nationale Turismeforum har i en rapport fra september 2016 ligeledes anbefalet initiativet.

Ved at hæve den øvre grænse for realkreditbelåningen for fritidshuse sikres billigere finansiering af sommerhuse. Forslaget vil tillige gøre det billigere at finansiere opførslen af nye fritidshuse og gøre det billigere at finansiere modernisering og renovering af eksisterende huse. Endelig vil der kunne opnås besparelser ved omlægning af lån.

De lavere finansieringsomkostninger kan isoleret set øge efterspørgslen efter sommerfritidshusgrunde og sommerfritidshuse. Det kan også medvirke til at øge priserne. Initiativet skal derfor ses i sammenhæng med regeringens forslag om at øge udbuddet af områder til sommerhusområder, hvorved antallet af sommerhuse øges.

På baggrund af ovenstående foreslås det at fastsætte lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse til 75 pct.

## *2. Baggrund*

Den mest typiske form for finansiering af fast ejendom er realkreditlån optaget i et realkreditinstitut eller et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Realkreditlån finansieres ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer. Til sikkerhed for disse obligationer lægges realkreditlån med sikkerhed i form af pant i fast ejendom.

Lån ydet på basis af de ovenfor nævnte obligationer kan sædvanligvis ydes til en lavere rente end lån, der finansieres på anden vis, da der i medfør af en detaljeret regulering er sikkerhed bag hvert enkelt lån primært i form af pant i fast ejendom. Jo større del af lånebehovet, der kan opfyldes med realkreditlån eller pengeinstitutlån finansieret med særligt dækkede obligationer, jo billigere vil det alt andet lige typisk være for låntager at finansiere den faste ejendom. Det gælder også finansieringen af fritidshuse.

Realkreditinstitutters og pengeinstitutters belåning af fast ejendom finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer er reguleret i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. samt i lov om finansiel virksomhed.

Reglerne for lån ydet på basis af realkreditobligationer er nationale danske regler. Lånegrænsen for disse lån er i dag 80 pct. for ejerboliger og 60 pct. for fritidshuse.

Ejerboliger defineres i dansk ret som parcelhuse, rækkehuse, kædehuse, ejerlejligheder og anpartslejligheder m.m., der lovligt kan benyttes til helårsbeboelse for ejeren. Fritidshuse defineres som beboelsesejendomme, der er opført på en grund, hvor helårsbeboelse ikke er tilladt, og ejendomme, der kun lovligt kan anvendes til ophold en del af året.

Reglerne for udstedelse af særligt dækkede obligationer er fælles i hele EU og fremgår af Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber (CRR). Det fremgår heraf, at lånegrænsen for lån finansieret med særligt dækkede obligationer er 80 pct. for beboelsesejendomme og 60 pct. for erhvervsejendomme. Disse regler gælder også for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer.

Hidtil har det været vurderingen, at fritidshuse ikke kunne falde ind under reglerne for belåning af beboelsesejendomme som fastsat i CRR, da fritidshuse ifølge planlovens kapitel 8 som udgangspunkt ikke lovligt kan bebos hele året. Fritidshuse har derfor hidtil skulle overholde en lånegrænse på 60 pct.

Det fremgår imidlertid af Single Rulebook Q&A Question ID 2016-2641, som er offentliggjort af Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA) den 6. januar 2017, at fritidshuse i relation til reglerne om særligt dækkede obligationer også omfattes af begrebet beboelsesejendomme, uanset fritidshuset kun benyttes et begrænset antal dage om året. EBA udtaler dog, at dette ikke gælder for fritidshuse, der lejes ud på erhvervsmæssig basis. Sådanne fritidshuse skal belånes som erhvervsejendomme, dvs. med en belåningsgrænse på 60 pct.

Det indebærer, at lånegrænsen for lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer kan sættes op til 80 pct.

Risikoen forbundet med belåning af fritidshuse vurderes ud fra en generel risikobetragtning at være lidt højere end ved belåning af ejerboliger. Det foreslås derfor, at lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, ikke går helt op til 80 pct. grænsen, som CRR muliggør, men fastsættes til 75 pct. En række lande, herunder Tyskland og Sverige, har ligeledes indført lavere lånegrænser, end dem der fremgår af CRR. Lånegrænsen foreslås at gælde både for lån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer udstedt af henholdsvis realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

### *3. Lovforslagets indhold*

#### *3.1. Lånegrænsen for fritidshuse i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*

##### *3.1.1. Gældende ret*

Lånegrænsen for realkreditlån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer er fastlagt i den nationale lovgivning, mens lånegrænsen for realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer er fastlagt både i den nationale lovgivning og i EU-lovgivningen.

Lånegrænserne for realkreditlån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer fremgår af § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det fremgår af § 5, stk. 1, at ejerboliger til helårsbrug kan belånes inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. Det fremgår af § 5, stk. 3, nr. 1, at fritidshuse kan belånes inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi.

Realkreditinstitutter har siden 2007 også kunnet udstede særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer. I CRR fastsættes reglerne for, hvilke obligationer der kan kaldes særligt dækkede.

Lånegrænsen i CRR for realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer fremgår af artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-f. Det fremgår af litra d, at beboelsesejendomme kan belånes inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. Det fremgår af litra f, at erhvervsejendomme kan belånes inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi.

Det følger af § 33 a, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at realkreditinstitutter kan finansiere udlån ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer i overensstemmelse med § 2, stk. 1 og 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det betyder, at realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer ydes mod registreret pant i fast ejendom efter reglerne i lovens kapitel 2, hvor § 5 om lånegrænser fremgår. Realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer, skal derfor både overholde lånegrænserne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lånegrænserne i CRR.

##### *3.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Det har hidtil været vurderingen, at fritidshuse ikke kunne falde ind under reglerne for belåning af

beboelsesejendomme, da fritidshuse ifølge planloven som udgangspunkt ikke lovligt kan bebos hele året. Med EBA's udtalelse i Single Rulebook Q&A Question ID 2016-2641, som er offentliggjort af EBA den 6. januar 2017, er det imidlertid blevet fastlagt, at fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, også omfattes af begrebet beboelsesejendomme. Det uanset om fritidshusene kun benyttes et begrænset antal dage om året.

Det indebærer, at lånegrænsen for lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer kan sættes højere end den hidtil gældende grænse på 60 pct.

Ejerboliger (ejerlejligheder samt parcel- og rækkehuse) udgør et mere homogent marked end markedet for fritidshuse. Prisudviklingen i fritidshuse tilsiger ikke umiddelbart, at markedet for fritidshuse er mere usikkert end for ejerboliger til helårsbrug.

Markedet for ejerboliger er større end markedet for fritidshuse, og ejerboliger er som oftest nemmere at omsætte end fritidshuse. Den gennemsnitlige liggetid på landsplan for fritidshuse ligger således højere end tilsvarende for ejerboliger. Den længere liggetid ved salg af fritidshuse end ved salg af ejerboliger indebærer umiddelbart, at priserne på fritidshuse er mindre robuste end priserne på ejerboliger, og risikoen for tab er større. Årsagen er, at når liggetiden er lang, kan tilskyndelsen til at foretage en prisreduktion være større for at få solgt boligen.

Endvidere vil låntager ofte have større incitament til at overholde sine forpligtelser på lån til sin ejerbolig end på lån til sit fritidshus, da ejerboligen tjener til familiens primære ophold. Realkreditsinstitutternes tab i forhold til det samlede udlån har dog været lavere for fritidshuse end ejerboliger. Det kan være tegn på en lavere risiko ved fritidshuse end ved ejerboliger. Det kan dog også skyldes, at lånegrænsen for fritidsboliger er lavere, hvorved priserne på fritidshuse skal falde mere, før institutterne må realisere et tab.

Ud fra en risikobetragtning har det derfor traditionelt været vurderet mest hensigtsmæssigt med en lavere lånegrænse for fritidshuse end for ejerboliger.

I en række lande, herunder Tyskland og Sverige, er der ligeledes indført lavere lånegrænser end dem, der fremgår af CRR.

Henset til ovenstående forhold foreslås det, at lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, fastsættes til 75 pct. Lånegrænsen foreslås at gælde både for lån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer udstedt af realkreditinstitutter.

### *3.1.3. Lovforslagets indhold*

Lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse finansieret med realkreditobligationer fremgår i dag af § 5, stk. 3, nr. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Lånegrænsen er 60 pct.

Det foreslås, at § 5, stk. 3, nr. 1, ændres, således at lånegrænsen på 60 pct. kun omfatter fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt. Samtidig indsættes et nyt stk. 2 i § 5, hvoraf fremgår, at lånegrænsen for

realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med realkreditobligationer sættes til 75 pct.

Det foreslås endvidere, at der i lov om realkreditlån og realkreditobligationer i § 33 c efter stk. 2 indsættes et nyt stk. 3, hvoraf fremgår, at inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

I henhold til § 33 d, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer skal realkreditinstituttet stille supplerende sikkerhed, hvis værdien af de lån, der er finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, ikke længere svarer til værdien af de udstedte obligationer eller ikke overholder de lånegrænser, der var gældende på det tidspunkt, hvor lånet er ydet. En lignende regel gælder for pengeinstitutter, der udsteder særligt dækkede obligationer, jf. § 152 a, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed.

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

### *3.2. Lånegrænse for fritidshuse i lov om finansiel virksomhed*

#### *3.2.1. Gældende ret*

Pengeinstitutter kan ligesom realkreditinstitutter få tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Det fremgår af § 152 d i lov om finansiel virksomhed, at denne finder anvendelse for pengeinstitutter, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, og regulerer løbetider, afdragsprofiler og værdiansættelse af den faste ejendom, der stilles til sikkerhed for lån, der ligger til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer.

Pengeinstitutter med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer skal oprette et register, hvorfra obligationerne udstedes. I registret indlægger banken de lån, som skal danne sikkerhed for de udstedte særligt dækkede obligationer. I tilfælde af bankens konkurs, har obligationsejerne fortrinsstilling til aktiverne i registret.

Der er ikke i lov om finansiel virksomhed fastsat nationale lånegrænser for de lån, pengeinstitutter kan lægge til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer. Lånegrænsen for pengeinstitutters belåning af fritidshuse finansieret med særligt dækkede obligationer skal derfor holdes inden for grænserne som fastsat i CRR. Det fremgår af CRR artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra d, at beboelsejendomme kan belånes inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. Det fremgår af litra f, at erhvervsejendomme kan belånes inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi. Lånegrænsen skal være overholdt på det tidspunkt, hvor lånet indlægges i registret til sikkerhed for pengeinstituttets udstedelse af særligt dækkede obligationer, eller på det tidspunkt, hvor lånet udbetales.

Beboelsesejendomme er i artikel 4, stk. 1, nr. 75, defineret bl.a. som en ejendom, der er beboet af ejeren eller lejerens af ejendommen. Erhvervsejendomme er ikke nærmere defineret i CRR. Det fremgår af Single Rulebook Q&A Question ID 2014-1214, der er offentliggjort af EBA den 21. november 2014, at ejendomme, der ikke er beboelsesejendomme anses for at være erhvervsejendomme.

Det har hidtil været vurderingen, at fritidshuse ikke kunne falde ind under CRR's regler for belåning af beboelsesejendomme, da fritidshuse ifølge planloven som udgangspunkt ikke lovligt kan bebos hele året. Lånegrænsen for pengeinstitutters udlån til fritidshuse finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer har derfor fulgt lånegrænsen for erhvervsejendomme, der er 60 pct.

### *3.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser*

Det er hensigten med lovforslaget i så vid udstrækning som muligt at stille realkreditinstitutter og pengeinstitutter lige i relation til reglerne om lånegrænser, der finansierer deres udlån sikret mod pant i fritidshuse med henholdsvis realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer. Lovforslaget tilsigter således ikke at ændre på konkurrenceforholdene mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Der bør derfor gælde samme lånegrænser for pengeinstitutters udlån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer, som for realkreditlån til fritidshuse finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

### *3.2.3. Lovforslagets indhold*

Lånegrænsen for pengeinstitutters belåning af fritidshuse, der lægges til sikkerhed for pengeinstituttets udstedelse af særligt dækkede obligationer, skal holdes inden for grænserne, som er fastsat i CRR. Det fremgår af CRR artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra d, at beboelsesejendomme kan belånes inden for en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. For at der ved belåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, som foreslået i relation til realkreditinstitutter skal gælde en lavere lånegrænse end de 80 pct., er det nødvendigt med en specifik dansk regel herom som supplement til reglerne i CRR.

Det foreslås, at der i § 152 d efter stk. 2 i lov om finansiel virksomhed, indsættes et nyt stk. 3, hvor det fremgår, at lån med pant i fritidshuse, på basis af hvilke der udstedes særligt dækkede obligationer, på tidspunktet for indlæggelsen i pengeinstituttets register eller på det tidspunkt, hvor lånet udbetales, skal ligge inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi. Fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, vil fortsat være omfattet af en lånegrænse på 60 pct.

Den foreslåede ændring betyder, at pengeinstitutter, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, kan indlægge lån med pant i fritidshuse inden for en lånegrænse på 75 pct. i registret.

## *4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Lovforslaget har ingen økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige.

## *5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

Lovforslaget kan øge realkreditudlån og realkreditlignende udlån som defineret i rapport om gennemsig-

tighed og mobilitet på realkreditmarkedet. Det skyldes, at fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, vil kunne belånes i videre omfang end institutterne gør i dag. Det kan samtidig medføre, at udlånsomfanget i form af banklån reduceres.

Institutternes udlån til fritidshuse udgør imidlertid en begrænset del af det samlede udlån med sikkerhed i fast ejendom, hvorfor det vil være en begrænset del af udlånet, der eventuelt flyttes fra banklån til realkreditlån eller realkreditlignende lån som følge af den nye lånegrænse for realkreditlån til fritidshuse.

Det vurderes samlet set, at den øgede mulighed for realkreditbelåning vil medføre billigere finansiering af sommerhuse, herunder nybygning af sommerhuse, da realkreditfinansiering er billigere end bankfinansiering.

Forslaget vil forventeligt give nuværende ejere en kapitalgevinst, i form højere priser på sommerhuse, mens fremtidige ejeres samlede omkostninger ved et boligkøb isoleret set forventes uændret, fordi de lavere finansieringsomkostninger forventes at øge prisen på sommerfritidshusgrunde og sommerfritidshuse.

Såfremt et ydet lån som følge af ændring i markedsværdien på den belånte ejendom ikke længere overholder lånegrænsen for denne, skal realkreditinstitutter stille supplerende sikkerhed for det beløb, der ligger over lånegrænsen, i lighed med i dag. Fastsættelse af en ændret lånegrænse for fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, kan fremadrettet påvirke behovet for at stille supplerende sikkerhed, og såfremt realkreditinstituttet vurderer, der vil være behov for mindre supplerende sikkerhed, vil instituttet hermed kunne øge sin kapacitet til at stille supplerende sikkerhed. Da udlån til fritidshuse udgør en meget beskeden del af den samlede udlånsportefølje, da realkreditinstitutterne i forvejen har en vis uudnyttet kapacitet til at stille supplerende sikkerhed, og da der alene er tale om et eventuelt mindre behov for supplerende sikkerhed for nogle af de allerede belånte fritidshuse, vurderes effekten heraf at være meget beskeden.

Lovforslaget indebærer, at penge- og realkreditinstitutter, der ønsker at yde eller fortsætte med at yde udlån med sikkerhed i henholdsvis fritidshuse og fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, i et vist omfang vil skulle tilpasse interne forretningsgange og processer i overensstemmelse med opdelingen af ejendoms kategorien og fastsættelse af ny lånegrænse. Disse justeringer vurderes at medføre en række omstillingsomkostninger. Der er tale om en engangsomkostning, hvor der ikke vurderes at være løbende administrative byrder.

Endvidere vil indberetninger til Finanstilsynet skulle tilpasses som følge af tilføjelsen af de nye ejendoms kategorier, således at realkreditinstitutterne fremover vil skulle indberette i henhold hertil. Der er tale om en løbende administrativ byrde, der dog alene er en mindre tilpasning i forhold til allerede eksisterende indberetningskrav.

Det er Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering vurdering, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt. De bliver derfor ikke kvantificeret yderligere.

## *6. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget vil medføre, at låneomkostningerne for fritidshuse falder. Lovforslaget vurderes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

## *7. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

#### *8. Forholdet til EU-retten*

Kravene til kapitalmæssig nedvægtning af covered bonds (særligt dækkede obligationer) er fælles i hele EU og fremgår af artikel 129 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber (CRR). Det fremgår heraf, at det kun er særlige aktiver, som kan ligge til sikkerhed for en særligt dækket obligation. Aktivet kan f.eks. være lån med pant i en beboelsesejendom eller en erhvervsejendom med op til henholdsvis 80 eller 60 pct. af ejendommens værdi. Kravene gælder også for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer.

Hidtil har det været vurderingen, at fritidshuse ikke kunne falde ind under begrebet beboelsesejendomme i CRR, da fritidshuse ifølge planlovens kapitel 8 som udgangspunkt ikke lovligt kan bebos hele året. Fritidshuse har derfor hidtil kunne belånes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Det fremgår imidlertid af Single Rulebook Q&A Question ID 2016-2641, som er offentliggjort af Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA) den 6. januar 2017, at fritidshuse i relation til reglerne om særligt dækkede obligationer også omfattes af begrebet beboelsesejendomme, uanset fritidshuset kun benyttes et begrænset antal dage om året. EBA udtaler dog, at dette ikke gælder for fritidshuse, der lejes ud på erhvervsmæssig basis. Sådanne fritidshuse skal behandles som erhvervsejendomme, dvs. med en belåningsgrænse op til 60 pct.

Det indebærer, at lånegrænsen for lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, kan fastsættes til højst 80 pct.

Risikoen forbundet med belåning af fritidshuse vurderes ud fra en generel risikobetragtning at være lidt højere end ved belåning af ejerboliger. Det foreslås derfor, at lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, ikke går helt op til 80 pct. grænsen, som CRR muliggør, men fastsættes til 75 pct.

Det fremgår af CRR artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra d, at beboelsesejendomme kan belånes op til en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. For at der ved belåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, skal gælde en lavere lånegrænse end de 80 pct., er det nødvendigt med en specifik dansk regel herom som supplement til reglerne i CRR. En lavere lånegrænse, end den på 80 pct., der fremgår af CRR, er således ikke uforenelig med CRR, idet lånegrænsen ikke overstiger 80 pct.

Der er med CRR således mulighed for at fastsætte en lavere belåningsgrænse end den grænse, som fremgår af CRR. En række lande, herunder Tyskland og Sverige, har ligeledes indført lavere lånegrænser, end dem der fremgår af CRR.

#### *9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 9. februar 2017 til den 28. februar 2017 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), Børsmæglerforeningen, Danmarks Nationalbank, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Investor Relations Forening – DIRF, Dansk Pantebrevsforening, Danske Advokater, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den danske Fondsmæglerforening, Ejendomsforeningen Danmark, Finans og Leasing, FinansDanmark, Finansforbundet, Finanshuset i Fredensborg A/S, Finansiell Stabilitet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Forsikring & Pension, Håndværksrådet, Investeringsfondsbranchen, KommuneKredit, KL, Lokale Pengeinstitutter, Parcelhusejernes Landsforening, Regionale Bankers Forening, Færøernes Hjemmestyre via Rigsombudsmanden på Færøerne, Grønlands Selvstyre via Rigsombudsmanden i Grønland

## 11. Sammenfattende skema

|                                                            | Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner     | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ingen                                                                                                                                                      |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ingen                                                                                                                                                      |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet                  | Øgede udlånsmuligheder for realkreditinstitutter og pengeinstitutter der udsteder særligt dækkede obligationer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Reducerede udlånsmuligheder for pengeinstitutter uden tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer                                               |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet              | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mulig justering i eksisterende forretningsgange m.v. (mindre tilpasninger) og administrationsomkostninger pga. ændrede indberetningskrav (meget beskedent) |
| Administrative konsekvenser for borgerne                   | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ingen                                                                                                                                                      |
| Miljømæssige konsekvenser                                  | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ingen                                                                                                                                                      |
| Forholdet til EU-retten                                    | Kravene til kapitalmæssig nedvægtning af covered bonds (særligt dækkede obligationer) er fælles i hele EU og fremgår af artikel 129 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber (CRR). Det fremgår heraf, at det kun er særlige aktiver, som kan ligge til sikkerhed for en særligt dækkede obligation. Aktivet kan f.eks. være lån med pant i en beboelsesejendom eller en erhvervsejendom med op til henholdsvis 80 eller 60 pct. af ejendommens værdi. Kravene gælder også for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer. |                                                                                                                                                            |

Hidtil har det været vurderingen, at fritidshuse ikke kunne falde ind under begrebet beboelsesejendomme i CRR, da fritidshuse ifølge planlovens kapitel 8 som udgangspunkt ikke lovligt kan bebos hele året. Fritidshuse har derfor hidtil kunne belånes inden for en lånegrænse på 60 pct.

Det fremgår imidlertid af Single Rulebook Q&A Question ID 2016-2641, som er offentliggjort af Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA) den 6. januar 2017, at fritidshuse i relation til reglerne om særligt dækkede obligationer også omfattes af begrebet beboelsesejendomme, uanset fritidshuset kun benyttes et begrænset antal dage om året. EBA udtaler dog, at dette ikke gælder for fritidshuse, der lejes ud på erhvervsmæssig basis. Sådanne fritidshuse skal behandles som erhvervsejendomme, dvs. med en belåningsgrænse op til 60 pct.

Det indebærer, at lånegrænsen for lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, kan fastsættes til højst 80 pct.

Risikoen forbundet med belåning af fritidshuse vurderes ud fra en generel risikobetragtning at være lidt højere end ved belåning af ejerboliger. Det foreslås derfor, at lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, ikke går helt op til 80 pct. grænsen, som CRR muliggør, men fastsættes til 75 pct. Det fremgår af CRR artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra d, at beboelsesejendomme kan belånes op til en lånegrænse på 80 pct. af ejendommens værdi. For at der ved belåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, skal gælde en lavere lånegrænse end de 80 pct., er det nødvendigt med en specifik dansk regel herom som supplement til reglerne i CRR. En lavere lånegrænse, end den på 80 pct., der fremgår af CRR, er således ikke er uforenelig med CRR, idet lånegrænsen ikke overstiger 80 pct.

Der er med CRR således mulighed for at fastsætte en lavere belåningsgrænse end den grænse, som fremgår af CRR. En række lande, herunder Tyskland og Sverige, har ligeledes indført lavere lånegrænser, end dem der fremgår af CRR.

Overimplementering af  
EU-retlige minimumsfor-  
pligtelser (sæt X)

Ja

Nej

X

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1

Lånegrænserne for realkreditlån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer fremgår af § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Det fremgår af den gældende § 5, stk. 3, nr. 1, at fritidshuse kan belånes inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi.

Det foreslås, at lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, og som finansieres ved udstedelse af realkreditobligationer, fastsættes til 75 pct.

Det foreslås derfor, at der indsættes et nyt *stk. 2* i § 5, hvoraf det fremgår, at lånegrænsen for realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med realkreditobligationer sættes til 75 pct.

Den øgede lånegrænse giver mulighed for en højere realkreditbelåning af fritidshuse end hidtil.

En tilsvarende lånegrænse foreslås med lovforslagets § 1, nr. 3, at gælde for realkreditlån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer. Der henvises til bemærkningerne hertil.

Som konsekvens af, at der indsættes et nyt *stk. 2* i § 5, bliver de gældende *stk. 2-4* herefter til *stk. 3-5*.

Til nr. 2

§ 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. fastsætter lånegrænser for de enkelte ejendoms-kategorier for lån finansieret med realkreditobligationer. Ejendoms-kategorierne er angivet i forholdsvis overordnede beskrivelser, der defineres nærmere i ejendoms-kategoribekendtgørelsen.

Med den foreslåede nyaffattelse af § 5, *stk. 3, nr. 1*, der med lovforslaget bliver § 5, *stk. 4, nr. 1*, foreslås det, at fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, har deres egen ejendoms-kategori i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Baggrunden for forslaget er, at det er nødvendigt, at der i loven skelnes mellem lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, hvor lånegrænsen skal være 75 pct., og fritidshuse der udlejes erhvervsmæssigt, hvor lånegrænsen skal være 60 pct.

Lånegrænsen på 75 pct. som fastsat i den foreslåede *stk. 2* i § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., gælder kun fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt.

Erhvervsmæssig udlejning i skattemæssig regi forstås som, at lejen er fastsat ud fra markedsmæssige vilkår, at virksomheden påtager sig en økonomisk risiko, samt at udlejningen sker for at opnå en vedvarende indtægt. Egentlig virksomhed med hovedformålet at udleje fritidshuse vil således medføre, at der er tale om "fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt", ligesom udlejning, der i medfør af § 1 i lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven) kræver tilladelse som erhvervsmæssig udlejning, også vil medføre, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

Det fremgår af Single Rulebook Q&A Question 2014-1241, der er offentliggjort af EBA den 21. november 2014, at der ved vurderingen af, om en ejendom skal anses for en erhvervsejendom, skal lægges vægt på ejendommens primære faktiske benyttelse.

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.

Ejendoms kategorierne er nærmere fastsat i bekendtgørelse nr. 1761 af 27. december 2016 om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori. Fritidshuse er nærmere defineret i bekendtgørelsens § 3. Bekendtgørelsen vil blive konsekvensændret som følge af lovforslaget.

Reglerne om værdiansættelse af fast ejendom, der ligger til sikkerhed for realkreditlån, fremgår af bekendtgørelse nr. 1759 af 27. december 2016 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og bekendtgørelse nr. 1760 af 27. december 2016 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling (herefter: Værdiansættelsesbekendtgørelserne).

Værdiansættelsesbekendtgørelserne bygger på de kategorier, der fremgår af ejendoms kategoribekendtgørelsen, og vil derfor blive tilpasset i overensstemmelse med tilføjelsen af kategorien for ”fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt”. Værdiansættelsen af fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, vil skulle ske til markedsværdi.

Realkreditinstituttet yder lån til ejendomme, der kan have flere lovlige anvendelsesmuligheder, og hvor anvendelsen kan ændres, således at ejendommen overgår til en ny ejendoms kategori. I disse situationer finder reglerne og principperne i ejendoms kategoribekendtgørelsen anvendelse.

Det følger af ejendoms kategoribekendtgørelsens § 16, stk. 1, og stk. 4, at overgår en ejendom inden 2 år fra lånets udbetaling til anden anvendelse, således at ejendommen overgår til en anden ejendoms kategori, skal lånet nedbringes, så det i forhold til den aktuelle værdi fastsat efter de for den nye ejendoms kategori gældende værdiansættelsesregler opnår sikkerhed inden for lånegrænsen for denne ejendoms kategori. Det indebærer, at hvis et fritidshus inden for to år fra lånets udbetaling overgår til at være omfattet af ejendoms kategorien ”fritidshuse der udlejes erhvervsmæssigt”, skal lånet ligge inden for lånegrænsen på 60 pct. Hvis lånet ligger uden for lånegrænsen, skal lånet nedbringes.

Finanstilsynet vil påse realkreditinstitutternes praksis på området.

Til nr. 3

Lånegrænsen for realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer fremgår af artikel 129, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber (CRR). Det fremgår heraf, at lånegrænsen for realkreditlån finansieret med særligt dækkede obligationer er 80 pct. for beboelsesejendomme og 60 pct. for erhvervsejendomme.

Det foreslås derfor, at der indsættes et nyt *stk. 3* i § 33 c, hvoraf det fremgår, at lånegrænsen for

realkreditbelåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer sættes til 75 pct.

Den øgede lånegrænse giver mulighed for en højere realkreditbelåning af fritidshuse end hidtil.

En lignende lånegrænse foreslås med lovforslagets § 1, nr. 1, at gælde for realkreditlån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, hvor der foreslås indsat et nyt stk. 2 i § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Der henvises til bemærkningerne hertil.

Som konsekvens af, at der indsættes et nyt stykke 3 i § 33 c, bliver de gældende stk. 3-9 herefter til stk. 4-10.

Forslaget omfatter kun fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt. Fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, vil ikke blive omfattet af lovens § 33 c, stk. 3. Sådanne ejendomme vil derfor stadig være reguleret af CRR. I henhold til CRR anses fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, for erhvervsejendomme. Lånegrænsen for erhvervsejendomme finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer er i henhold til artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra f, i CRR fastsat til 60 pct.

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 til om udlejningen anses for at være erhvervsmæssig. Ved afgørelsen heraf kan instituttet lægge vægt på de samme forhold, som er beskrevet i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2, hvortil der henvises.

Til nr. 4

Det fremgår af § 33 c, stk. 6, der med lovforslaget bliver § 33 c, stk. 7, at lån med pant i fast ejendom ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer skal sikres ved særskilt pantebrev og må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve. Det skal fremgå af pantebrevet, at det kan ligge til sikkerhed for et lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Den foreslåede ændring af § 33 c, stk. 7, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., indeholder konsekvensændring som følge af den foreslåede ændring til § 33 c, stk. 3.

Til nr. 5

Det fremgår af § 33 c, stk. 9, der med lovforslaget bliver § 33 c, stk. 10, at Finanstilsynet kan dispensere fra stk. 6, der med lovforslaget bliver stk. 7, ved lån, der ydes til fast ejendom, der er beliggende uden for Danmark, Færøerne og Grønland.

Den foreslåede ændring af § 33 c, stk. 10, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., indeholder konsekvensændring som følge af den foreslåede ændring til § 33 c, stk. 3.

Til nr. 6

Med lov nr. 577 af 6. juni 2007 blev der indført mulighed for, at pengeinstitutter kunne få tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer. Der blev samtidigt indført mulighed for, at realkreditinstitutter i tillæg til udstedelse af traditionelle realkreditobligationer kunne få tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer.

Det var hensigten med lovændringen, at pengeinstitutter skulle have mulighed for at finansiere udlån ved udstedelse af særligt dækkede obligationer og på den måde have adgang til at kunne tilbyde billig långivning samtidig med, at realkreditinstitutter og skibsfinansieringsinstituttet kunne fortsætte med at udstede særligt dækkede obligationer. Lovændringen fastsatte stort set ensartede regler for udstedelse af særligt dækkede obligationer, bortset fra på de områder, hvor forskelsbehandlingen skyldes forskelle i de to virksomhedstypers forretningsmodeller.

Det følger af § 33 a, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at realkreditinstitutter kan finansiere udlån ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer i overensstemmelse med § 2, stk. 1 og 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det betyder, at realkreditlån ydet mod registreret pant i fast ejendom skal overholde lånegrænserne i lovens § 5.

Det følger af § 33 b, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at realkreditinstitutter kan finansiere udlån mod sikkerhed i de aktivtyper, der er opregnet i artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-f, og 3. afsnit, i CRR ved udstedelse af særligt dækkede obligationer, hvor også de lånegrænser, der følger af artikel 129, stk. 1, fremgår.

Det følger af § 39, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at overtrædelse af § 5 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning. Det indebærer, at overskridelse af lånegrænserne ved ydelse af realkreditlån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer er strafbart.

Det følger videre af § 373, stk. 2, i lov om finansiell virksomhed, at overtrædelse af lov om finansiell virksomhed § 152 g, stk. 2, straffes med bøde. Det indebærer, at indlæggelse af lån ydet af pengeinstitutter finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer omfattet af § 152 e, stk. 1, i et register, uden at lånegrænsen er overholdt, er strafbart.

Den foreslåede ændring af § 39, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. betyder, at § 33 a, stk. 1, § 33 b, stk. 1, og § 33 c, stk. 3, strafbelægges. Med den foreslåede ændring indføres således en tilsvarende mulighed for at straffe overskridelse af lånegrænserne ved ydelse af realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer.

Det indebærer, at realkreditinstituttet kan straffes, hvis det f.eks. yder lån ud over lånegrænsen på 60 pct. til belåning af fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, og 75 pct. til belåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt.

Det følger af § 39, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel. Det fremgår af § 27, stk. 1, 1. pkt., i straffeloven, at strafansvar for en juridisk person forudsætter, at der inden for dens virksomhed er begået en overtrædelse, der kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.

Tidligere fandtes der regler om lånegrænser for realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer i § 33 c, stk. 1, i lov om realkreditlån

og realkreditobligationer m.v. og for lån ydet af pengeinstitutter finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer i § 152 d, stk. 2-4, i lov om finansiel virksomhed.

Ved lov nr. 268 af 25. marts 2014, der gennemførte en række ændringer som følge af ikrafttrædelsen af Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, ophævede man henvisningerne til lånegrænser for realkreditlån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og for lån ydet af pengeinstitutter finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer. Som en konsekvens af, at man ophævede reglen om lånegrænser i § 33 c, stk. 1, var disse selvsagt ikke omfattet af straffebestemmelserne, der knyttede sig direkte til i § 33 c, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., og man ophævede straffebestemmelserne, der knyttede sig direkte til § 152 d, stk. 2-4, i lov om finansiel virksomhed.

Muligheden for at straffe overskridelse af lånegrænserne ved ydelse af realkreditlån finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer blev opretholdt, ligesom man opretholdt muligheden for at straffe indlæggelse af lån ydet af pengeinstitutter omfattet af § 152 e, stk. 1, i et register, uden at lånegrænsen er overholdt.

Det indebar en forskelsbehandling mellem lån ydet af realkreditinstitutter finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer på den ene side og lån ydet af realkreditinstitutter finansieret med realkreditobligationer og lån ydet af pengeinstitutter finansieret med særligt dækkede obligationer på den anden side. Denne forskelsbehandling begrundedes ikke ved lovændringen, jf. Folketingstidende 2013-2014, A, L 133 som fremsat, og er utilsigtet.

Den foreslåede ændring af § 39, stk. 2, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. indebærer, at denne forskelsbehandling fjernes.

## *Til § 2*

Til nr. 1

Lånegrænsen for pengeinstitutters lån med pant i fast ejendom finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer fremgår af artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-f, i CRR. Det fremgår heraf, at lånegrænsen for pengeinstitutters udlån finansieret med særligt dækkede obligationer er 80 pct. for beboelsesejendomme og 60 pct. for erhvervsejendomme. Lånegrænsen skal være overholdt på det tidspunkt, hvor lånet indlægges i registret til sikkerhed for pengeinstituttets udstedelse af særligt dækkede obligationer, eller på det tidspunkt, hvor lånet udbetales.

Det foreslås derfor, at der indsættes et nyt *stk. 3* i § 152 d, hvoraf det fremgår, at lånegrænsen for pengeinstitutters belåning af fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med særligt dækkede obligationer sættes til 75 pct.

For en nærmere gennemgang af baggrunden for den foreslåede ændring henvises til den foreslåede ændring af § 5, stk. 2 og 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Det er hensigten med lovforslaget i så vid udstrækning som muligt at stille realkreditinstitutter og pengeinstitutter, der finansierer deres udlån sikret mod pant i fritidshuse med henholdsvis realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer, lige i relation til

reglerne om lånegrænser. Lovforslaget tilsigter således ikke at ændre på konkurrenceforholdene mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

En tilsvarende lånegrænse foreslås med lovforslagets § 1, nr. 1 og 3, også at gælde for realkreditlån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret ved pengeinstitutternes udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer. Der henvises til bemærkningerne hertil.

Det foreslåede stk. 3 omfatter kun fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt. Fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, vil ikke blive omfattet af den foreslåede § 152 d, stk. 3. Lånegrænsen for sådanne ejendomme vil derfor stadig alene være reguleret af CRR. I henhold til CRR anses fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt, for erhvervsejendomme. Lånegrænsen for erhvervsejendomme finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer er 60 pct., jf. artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra f, i CRR.

Det vil bero på en konkret vurdering, om udlejningen skal anses for at være erhvervsmæssig. Det er det långivende pengeinstitut, der ved låneudmålingen skal tage stilling hertil. Ved afgørelsen heraf kan instituttet lægge vægt på de samme forhold, som er beskrevet i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2, hvortil der henvises.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger pkt. 3.2.3.

#### *Til § 3*

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. maj 2017.

Det foreslås i *stk. 2*, at loven kan stadfæstes straks efter vedtagelse.

Det foreslås endvidere i *stk. 3*, at loven alene finder anvendelse for realkreditlån, der optages efter lovens ikrafttræden. Lovændringen medfører således ikke, at der skal ske ændringer i eksisterende låneforhold.

For lån ydet af pengeinstitutter gælder lovændringen for lån, der indlægges i registeret eller udbetales efter lovens ikrafttræden. Dette følger af de allerede gældende regler i § 152 g, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed.

#### *Til § 4*

Den foreslåede bestemmelse vedrører lovforslagets territoriale gyldighedsområde.

Det foreslås i *stk. 1*, at loven ikke skal gælde for Færøerne og Grønland, jf. dog de foreslåede stk. 2 og 3.

Det foreslås i *stk. 2*, at lovforslagets §§ 1 og 2, som ændrer i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed kan sættes helt eller delvist i kraft for Grønland ved kongelig anordning med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. finder ikke anvendelse for Færøerne, da realkreditområdet er et overtaget sagsområde. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. finder dog anvendelse på realkreditlån med pant i fast ejendom på Færøerne, hvis udlånet er finansieret ved udstedel-

se af realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkende realkreditobligationer i Danmark eller ydet af realkreditinstitutter med godkendelse i Danmark.

Det foreslås i *stk.* 3, at lovforslagets § 2, som ændrer i lov om finansiel virksomhed kan sættes helt eller delvist i kraft for Færøerne ved kongelig anordning med de ændringer, som de færøske forhold tilsiger.

**Lovforslaget sammenholdt med gældende lov**

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

**§ 1**

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015, som ændret ved § 8 i lov nr. 1563 af 15. december 2015 og § 3 i lov nr. 1721 af 27. december 2016, foretages følgende ændringer:

**§ 5. ---**

**1.** I § 5 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til fritidshuse, jf. dog stk. 4, nr. 1.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

**Stk. 2. ---**

*Stk. 3.* Inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til følgende ejendoms kategorier:

1) Fritidshuse.

**2.** § 5, stk. 3, nr. 1, der bliver stk. 4, nr. 1, affattes således:

»1) Fritidshuse, der udlejes erhvervsmæssigt.«

**2-5) ---**

**Stk. 4. ---**

**§ 33 c. ---**

**Stk. 2. ---**

**3.** I § 33 c indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Inden for en lånegrænse på 75 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, finansieret med særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.«

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

Stk. 3-5. ---

*Stk. 6.* Lån med pant i fast ejendom ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer skal sikres ved særskilt pantebrev og må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve, jf. dog stk. 7 og 9. Det skal fremgå af pantebrevet, at det kan ligge til sikkerhed for et lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

Stk. 7-8. ---

*Stk. 9.* Finanstilsynet kan dispensere fra stk. 6 ved lån, der ydes til fast ejendom, der er beliggende uden for Danmark, Færøerne og Grønland.

## § 39. ---

*Stk. 2.* Overtrædelse af § 2, stk. 2, 1. pkt., § 26, stk. 4, § 33 a, stk. 2, § 33 b, stk. 2, og § 33 c, stk. 1 og 6, straffes med bøde. På samme måde straffes overtrædelse af meddelelsespligten i § 33 d, stk. 1, 1. pkt.

Stk. 3-5. ---

4. I § 33 c, *stk. 6, 1. pkt.*, der bliver stk. 7, 1. pkt., ændres »jf. dog stk. 7 og 9« til: »jf. dog stk. 8 og 10«

5. I § 33 c, *stk. 9*, der bliver stk. 10, ændres »stk. 6« til: »stk. 7«.

6. I § 39, *stk. 2*, ændres »§ 33 a, stk. 2, § 33 b, stk. 2, og § 33 c, stk. 1 og 6« til: »§ 33 a, stk. 1 og 2, § 33 b, stk. 1 og 2, og § 33 c, stk. 1, 4 og 7«

## § 2

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 174 af 31. januar 2017, foretages følgende ændringer:

## § 152 d. ---

Stk. 2. ---

1. I § 152 d indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Lån med pant i fritidshuse, der ikke udlejes erhvervsmæssigt, skal på tidspunktet for indlæggelsen i registret eller på det tidspunkt, hvor lånet udbetales, ligge inden for 75 pct. af ejendommens værdi.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

Stk. 3-5. ---

### § 3

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. maj 2017.

*Stk. 2.* Lovforslaget kan stadfæstes straks efter vedtagelse.

*Stk. 3.* § 1 finder anvendelse for lån optaget efter lovens ikrafttræden.

### § 4

*Stk. 1.* Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* §§ 1 og 2 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

*Stk. 3.* § 2 kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvis i kraft for Færøerne med de ændringer, som de færøske forhold tilsiger.