



Folketingets Finansudvalg  
Christiansborg

11. januar 2019

## Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 277 (Alm. del) af 21. december 2018

### Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, hvor meget en sommerhusejer i gennemsnit har sparet i låneomkostninger ved, at lånegrænsen for realkreditlån er blevet hævet til 75 pct.? Besvarelsen bedes tage udgangspunkt i en situation, hvor sommerhusejeren benytter muligheden for realkreditbelåning op til 75 pct., sammenlignet med en tilsvarende situation før lovændringen, hvor belåningsgrænsen var på 60 pct., således at der var behov for et yderligere banklån på 15 pct.

### Svar

Ved lov nr. 387 om ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. og lov om finansiel virksomhed den 26. april 2017 blev grænsen for belåning med realkredit øget fra 60 til 75 pct. af købesummen.

For hver million, der lånes med fuld belåning, skønnes ændringen isoleret at kunne give en besparelse på typisk 4.800 kr. før skat i det første år.

Der er anvendt en række antagelser vist i tabel 1. Et lån på 1 mio. kr. svarer med den aktuelle kvadratmeterpris på 15.412 kr. ved udgangen af tredje kvartal 2018 til et sommerhus på omtrent 65 m<sup>2</sup>.

Der er anvendt en 30-årig realkreditrente inkl. bidragsats på 2,8 pct. og en 30-årig banklånsrente på 6 pct., hvor belåningen af realkredit og banklån er hhv. 60 og 35 pct. i før-tilfældet, og 75 og 20 pct. i efter-tilfældet. I begge tilfælde er der en 5 pct. udbetaling, svarende til 50.000 kr.

Før lovændringen ville denne belåning give årlige omkostninger på 37.800 kr., mens lovændringen reducerer dette til 33.000 kr.

**Tabel 1**  
**Førsteårsbesparelse ved nye lånegrænser for sommerhuse**

	Før	Efter
Sommerhus størrelse, m <sup>2</sup> .	65	65
Gennemsnitlig kvadratmeterpris, kr.	15.412	15.412
Sommerhus salgspris, mio. kr.	1,00	1,00
30-årig realkreditrente, pct.	2,8	2,8
Banklånsrente, pct.	6,0	6,0
5 pct. Udbetaling, kr.	50.000	50.000
Realkredit belåningsgrad, pct.	60	75
Realkreditlåneomkostninger, kr.	16.800	21.000
Banklån belåningsgrad	35	20
Banklånsomkostninger, kr.	21.000	12.000
Samlet	37.800	33.000
<b>Besparelse før skat</b>		<b>4.800</b>
<b>Besparelse efter skat</b>		<b>3.200</b>

Anm.: Kvadratmeterprisen er opgjort tredje kvartal 2018. Rentesatserne er opgjort november 2018.  
 Kilde: FinansDanmark og Danmarks Statistik.

Svaret beskriver en statisk beregning, hvor der ikke er taget forbehold for dynamiske effekter. Den højere realkredit-belåningsgrænse gør det muligt for flere boligkøbere at finansiere sommerhuse. Da udbuddet af sommerhuse og sommerhusgrunde er relativt fast, må den øgede efterspørgsel derfor lægge et opadgående pres på priserne.

Med venlig hilsen

Kristian Jensen