

Forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene  
(Benyttelse af helårsboliger til fritidsformål)

Nykredit er positiv overfor forslaget om en ændring af lovgivningen, således at helårsboliger kan benyttes til fritidsformål. Land- og yderområderne er visse steder hårdt ramt af fraflytning og overskud af helårsboliger, som kan være svære at sælge. En mere fleksibel adgang til at benytte et helårshus som fritidshus kan være med til at øge efterspørgslen i disse områder.

Problem ved den nuværende udformning af forslaget

Nykredit mener dog, at lovforslaget i sin nuværende udformning kun vil have en vis effekt, og derfor kan forbedres væsentligt ved en anderledes udformning som foreslået nedenfor.

At forslaget kun vil have en vis effekt i sin nuværende udformning skyldes, at retten til at opnå tilladelse til at anvende boligen til fritidsformål er betinget af kommunalbestyrelsens tilladelse, samt at denne ret er personlig. Dette betyder, at retten ikke kan overdrages til en ny ejer uden en ny tilladelse fra kommunalbestyrelsen, hvorfor denne ret bliver usikker<sup>1</sup>.

Når rettigheden til fritidsanvendelse ikke kan overdrages til en potentiel ny ejer, vil ejendommene i disse områder ikke med sikkerhed appellere til købere af fritidshuse. Som lovforslaget er formuleret vil en ny ejer ikke kunne være sikker på at opnå eller overtage en adgang til fritidsanvendelse, da det forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse og dermed har køberen ikke incitament til at investere, da denne investering er usikker på den lange bane.

Nykredit kan forstå på ministeriet (MBBL), at det ikke er muligt at knytte tilladelsen til at benytte boligen til fritidsformål op på ejendommen i stedet for ejeren. Dette ville ellers være ønskeligt. Derfor har Nykredit udformet et alternativt forslag.

Nyt forslag til udformning af loven

Hvis et initiativ skal have effekt skal ejendommene i disse områder sikres længere adgang til fleksibel anvendelse som enten helårsboliger eller fritidsboliger afhængigt af den til enhver tid værende ejers ønsker til anvendelse. Ellers bliver disse ejendomme for usikre at investere i for købere, der har ønsker om fritidsanvendelse.

---

<sup>1</sup> Se desuden Realkreditrådets hørings svar.

Hvis der skal skabes optimale muligheder for finansiering og dermed erhvervelse af ejendomme, der skal anvendes til fleksboliger, er det væsentligt at sikre, at ejendommens status som fleksbolig kan opretholdes over en længere periode.

Såfremt der skabes en sådan mulighed, vil det påvirke værdien og omsætningsmuligheden for sådanne ejendomme.

Derfor foreslår Nykredit følgende:

- At tilladelsen gives til den nye ejer i en længere fast periode på fx 50 år, eller at fleksboligstatus gives indtil videre, men med en opsigelsesmulighed fra kommunen på eksempelvis 30 år. Det er betydningsfuldt, at denne ret kan overleveres fra én ejer til en anden ejer i forbindelse med salg af ejendommen, ligesom det er vigtigt af hensyn til finansieringen, at der gives mulighed for at en pantekreditor – eksempelvis et realkreditinstitut - har mulighed for at indtræde i fleksrettigheden, såfremt realkreditinstituttet måtte hjemtage ejendommen.

Med et nyt forslag, skal det desuden sikres, at långiveren af penge til fleksboligen kan være sikker på at få sine penge igen i et worst-case scenarie, dvs. ved tvangsauktion eller tvangssalgslignende situationer. Såfremt dette ikke er på plads, vil fx realkreditinstitutterne ikke have incitament til at låne penge til fritidsboligen (som ofte vil være prissat højere end helårsboligen).

Desuden foreslås det:

- At hvis ejeren står overfor en tvangsauktion eller en tvangssalgslignende situation, at vedkommende ikke kan fraskrive sig retten til fritidsformål uden ejendomsrelevant långivers tilladelse.

Ovenstående skal sikre, at boligejeren ikke kan presse långiveren i en sag om tvangsauktion ved at true med at droppe tilladelsen til fritidsbolig, såfremt långiver ikke vil nedskrive gælden (fx hvis fritidsboligen er mere værd end helårsboligen og långiver derfor kan tabe penge på at ejendommen skifter status). Dette vil naturligvis kun gøre sig gældende i et fåtal af situationer, men kan være vigtigt at tage højde for af hensyn til den generelle sikkerhed for långiverne og dermed deres lyst til at bevilge lån.