



ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

11. april 2007

Besvarelse af spørgsmål 40 alm. del stillet af boligudvalget den 2. februar 2007

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 40:

Vil ministeren redegøre for, hvorledes indførelsen af særligt dækkede obligationer forventes at påvirke (a) de grundlæggende principper på det danske realkreditmarked, (b) boligpriserne, (c) indkomst- og formuefordelingen mellem indkomstgrupper og generationer og (d) tryghed og sikkerhed for låntagerne?

Svar:

(a)

Særligt dækkede obligationer anses for særligt sikre værdipapirer, da de har pant i f.eks. fast ejendom eller skibe. Hertil kommer, at de skal opfylde en række andre strenge krav. Denne særlige sikkerhed medfører, at obligationerne i henhold til EU-kapitalkravsdirektiv tildeles et lavere kapitalkrav end andre værdipapirer. Reglerne i kapitalkravsdirektivet er ændret, så realkreditobligationer, der udstedes efter 2007, ikke længere vil kunne få den favorable behandling som særligt dækkede obligationer og dermed opnå det lave kapitalkrav.

Regeringen har indgået en aftale med det Radikale Venstre og Socialdemokraterne om indførelse af de nye regler om særligt dækkede obligationer. Aftalen indebærer, at realkreditinstitutterne også fremover får mulighed for at finansiere deres udlån med obligationer, der er særligt attraktive for investorerne, og som dermed kan opnå en særlig lav rente. Pengeinstitutter får i denne forbindelse også adgang til at udstede særligt dækkede obligationer.

Mange af de øvrige EU-lande som f.eks. Sverige og Tyskland giver også deres pengeinstitutter adgang til at udstede særligt dækkede obligationer.

Adgangen for danske pengeinstitutter er væsentlig for at sikre konkurrencekraften hos de danske pengeinstitutter, og den forventes at give pengeinstitutterne mulighed for at tilbyde en billigere boligfinansiering til gavn for låntagerne.

Realkreditinstitutterne vil udover udstedelse af særligt dækkede obligationer fortsat have mulighed for at udstede realkreditobligationer og yde samme typer lån som hidtil med eneret på betegnelsen realkreditobligationer.

(b)

Det er vanskeligt at sige præcist, hvordan indførelsen af særligt dækkede obligationer vil påvirke boligpriserne. Der forventes ingen større ændring i den rente, som institutterne skal betale på særligt dækkede obligationer i forhold til realkreditobligationer. Nationalbanken og Økonomi- og Erhvervsministeriet har lavet en analyse af konsekvenserne af de særligt dækkede obligationer. Den viser, at der ikke forventes væsentlige effekter på boligpriserne, og at dette resultat er robust overfor ændringer i forbrugernes låneadfærd.

Som noget nyt indføres der som følge af EU-kapitalkravsdirektivet krav om løbende overholdelse af lånegrænserne. Det giver grundlag for en marginalt lavere rente på de særligt dækkede obligationer. Det medfører dog samtidig risiko for, at det långivende institut skal skaffe supplerende sikkerhedsstillelse for obligationsudstedelsen ved for eksempel prisfald på ejendomsmarkedet.

Det kan i den forbindelse nævnes, at et af de store anerkendte internationale ratingbureauer netop har analyseret det foreliggende lovforslag og i den forbindelse bemærker, at forslaget formentlig vil betyde, at det danske obligationsmarked vil blive mere interessant for en større kreds af investorer.

(c)

Med baggrund i, at der ikke vurderes at være grundlag for at sige noget entydigt om effekter på boligpriser som følge af indførelsen af særligt dækkede obligationer, vurderes der heller ikke at være grundlag for specifikke forventninger om indkomst- og formuefordelinger mellem indkomstgrupper og generationer som følge heraf.

(d)

Realkreditinstitutterne vil fremover kunne udbyde de samme produkter, som de kan i dag. De kan også vælge at udvikle nye produkter. Det samme gælder for pengeinstitutterne. Det vil være forbrugernes efterspørgsel, der bestemmer, hvilke produkter der bliver fremherskende.

Aftalen mellem Regeringen, det Radikale Venstre og Socialdemokraterne indebærer desuden, at der vil blive indført et forbud mod, at institutternes omkostninger til den supplerende sikkerhedsstillelse kan overvæltes på den enkelte låntager.

Der vil også blive indført en række skærpede rådgivningskrav for institutterne i forhold til rådgivningen omkring boliglån. Der vil blive

stillet krav om, at:

- pengeinstitutter og realkreditinstitutter skal oplyse kunderne om, at den nye låneform kan være et alternativ til de kendte former for boligfinansiering. De skal oplyse kunderne om egenskaberne ved disse lån og de fordele og ulemper, der vil være ved at benytte denne lånetype frem for almindelig banklån eller traditionelle realkreditlån.
- oplysningerne skal indeholde en konkret sammenligning af omkostningerne ved de forskellige lånetyper. Kunden skal i den forbindelse oplyses om, at der ikke nødvendigvis vil være den samme tætte sammenhæng mellem lånet og obligationsudstedelsen som ved et realkreditlån. Kunden skal endvidere ved modtagelse af lånetilbud oplyses om instituttets normale prismæssige vilkår for denne type boliglån.
- der stilles krav om oplysning om opsigelses- og indfrielsesvilkår, herunder om lånet alene kan indfries ved kontantbetaling eller tillige ved køb af bagvedliggende obligationer, som det er kendt fra mange af de nuværende realkreditlån.
- der stilles krav om, at kunden skal oplyses om muligheder for og omkostningerne ved efterfølgende at omlægge lånet i forbindelse med ændringer i renten, eller omkostningerne ved at indfri lånet før tiden.
- rådgivningen om ovennævnte emner skal dokumenteres af virksomheden i form af et tjek-skema, som underskrives af og udleveres til kunden. Disse skemaer vil indgå i Finanstilsynets god-skik inspektioner.

Desuden vil det kommende Penge- og Pensionspanel blive bedt om at se på boligfinansieringen. Hos Penge- og Pensionspanelet vil forbrugerne få adgang til sammenligninger af de forskellige boliglån, beskrivelser af fordele og ulemper ved disse og gode råd om, hvad man bør gøre sig af overvejelser i forbindelse med boliglånet.