



INSPIRATIONSPUNKTER

2. juni 2010

Talepapir til åbent samråd i Boligudvalget, alm. del, den 4. juni 2010 – samrådsspørgsmål AT, AU, AV og AW af 27. april 2010 stillet efter ønske af Thomas Jensen (S) om lånemarkedet for andelsboliger.

Spørgsmål AT

Mener ministeren, at det er forsvarligt, at lånemarkedet for andelsboliger de seneste år har været præget af komplicerede låntyper såsom swap-lån, som det kræver professionel ekspertise at gennemskue? Og hvad er ministerens holdning til, at kreditforeninger tilbyder komplicerede lån til andelshavere, som ikke nødvendigvis har den fornødne professionelle indsigt til at gennemskue konsekvenserne af de forskellige låntyper?

Spørgsmål AU

Hvad er ministerens holdning til nationalbankdirektørens udtalelse ved Realkreditrådets årsmøde den 22. april 2010 om, at ”boligfinansiering skal ske på vilkår, der giver låntager mulighed for at komme ud af sine lån, uden at blive låst fast af en stigende gæld”? Og hvad vil ministeren i lyset af dette gøre for de andelsboligejere, som i dag ikke kan komme ud af sine lån, uden at blive låst fast af en stigende gæld?

Spørgsmål AV

Hvilke initiativer vil ministeren tage for at hjælpe de andelsboligforeninger, der er kommet i problemer på grund af de såkaldte swap-lån eller trappelån?

Spørgsmål AW

Hvad vil ministeren gøre for at sikre, at andelshavere ikke kommer til at sidde med risikable og svært gennemskuelige lån i fremtiden? Vil ministeren f.eks. tage initiativ til at styrke rådgivningen af bestyrelserne i andelsboligforeningerne, bl.a. i forhold til låneoptag og administration?

Svar på spørgsmål AT, AU, AV og AW

- Jeg er blevet bedt om at besvare en række spørgsmål om lånemarkedet til andelsboligforeninger. I lyset af, at spørgsmålene hænger sammen, vil jeg besvare dem samlet.
- Inden jeg besvarer spørgsmålene, vil jeg dog indlede med at beskrive de lånetyper, vi taler om: trappe- og swaplån.
- Et trappelån til andelsboligforeninger har typisk været en kombination af et traditionelt realkreditlån med variabel forrentning og så en renteswap. Renteswappen er et bankprodukt, hvor den ukendte fremtidige variable rente på realkreditlånet ombyttes til en rente, som er kendt over tid, og i dette tilfælde stigende. Trappelånet kan ikke konverteres.
- Betegnelsen swaplån bruges også i nogle tilfælde om den situation, hvor låntager ønsker en fast rente i hele lånets løbetid, men samtidig gerne vil fravælge konverteringsretten på lånet.
- Dette kan i praksis opnås ved at optage et variabelt forrentet lån, hvor den variable rente ”swappes” – på dansk ”byttes” – til en rente, der er fast.

- På den måde kan låntageren opnå en fast rente, der er *lavere* end renten på et traditionelt fastforrentet lån. Det kan lade sig gøre, fordi man ved et traditionelt lån betaler med en højere rente for at kunne indfri til kurs pari.
- Låntageren opnår altså en fordel ved at have en kendt og lav rente i lånets løbetid. Omvendt kan fraskrivelsen af muligheden for at indfri lånene til kurs pari – under givne omstændigheder - risikere at medføre omkostninger for en andelsboligforening.
- Hvis foreningen har optaget et lån kombineret med en swap, som låser renten fast, og markedsrenten herefter falder, har foreningen nemlig ikke mulighed for at omlægge sine lån i lånets løbetid på sædvanlig vis uden visse omkostninger i form af overkurs.
- Det er også klart, at hvis en andelsboligforening har konstrueret sig frem til et såkaldt trappelån, hvor renten i starten er ganske lav, men stigende over tid, kan konstruktionen risikere at medføre stigninger i boligydelsen. Det kan gøre det sværere at sælge andelen.
- Men der er selvfølgelig ikke kun ulemper forbundet med disse lån. Et trappelån kan også være en stor fordel for f.eks. en nystiftet forening.

- Indflytning i en ny bolig kan være forbundet med store omkostninger. Det kan derfor være en fordel med en lidt lavere ydelse det første stykke tid. De enkelte købere kan så afholde omkostninger til indflytning og måske hurtigere afdrage på gælden i andelen i starten.
- Hertil kommer, at et swaplån kan være billigere end et tilsvarende fastforrentet lån, netop fordi man ikke betaler for konverteringsretten til kurs pari i form af en højere rente.
- Alt i alt har lånetyperne både fordele og ulemper. Det afhænger af en række konkrete faktorer som lånets løbetid, renteutvikling, omkostninger og så videre.
- Jeg har forespurgt Finanstilsynet om markedet for trappe-lån. Fra Finanstilsynet har jeg fået oplyst, at tilsynet ikke er bekendt med, at trappelån forsat udbydes på andelsboligmarkedet.
- Lånene var imidlertid fra 2005 og nogle år frem ganske udbredte i andelsboligsektoren i forbindelse med stiftelse af nye andelsboligforeninger.
- Finanstilsynet har oplyst, at tilsynet ikke er bekendt med, at der findes en statistik over udbredelsen af ovennævnte lånetyper eller lånekonstruktioner, herunder i andelsboligsektoren, i Danmark.

- Det er dog Finanstilsynets umiddelbare vurdering, at trappelånene, hvor den fremtidige variable rente på realkreditlånet er omlagt til en kendt stigende fast rente via en renteswap, udgør et *mindre* tocifret milliardbeløb.
- Lad mig nu vende mig mod de regler og krav om rådgivning, der gælder, når andelsboligforeninger optager denne type lån. Her er to situationer relevante. For det første den rådgivning, der ydes til andelsboligforeningen, når lånene optages. For det andet den rådgivning, der ydes til købere i forbindelse med handel af den enkelte andelsbolig.

Rådgivning til andelsboligforeninger ved lånoptagelse

- I forhold til lånoptagelsen kan vi starte med at se på det tilfælde, hvor en andelsboligforening konstruerer sig til et trappe- eller swaplån. Som jeg beskrev tidligere, indgås der i tillæg til det traditionelle lån en separat aftale om køb af et finansielt instrument – nemlig ”swappen”.
- Købet af swappen betyder, at de *særlige* regler om investorbeskyttelse ved værdipapirhandel finder anvendelse. Det indebærer, at en andelsboligforening skal have den samme rådgivning som en almindelig forbruger.
- Den rådgivning betyder, at der som minimum skal foretages en såkaldt hensigtsmæssighedstest. Det vil sige, at

værdipapirhandleren – i praksis pengeinstituttet – skal bede kunden oplyse om sit kendskab til og erfaring med swaps. På baggrund af oplysningerne skal værdipapirhandleren vurdere, om en swap er hensigtsmæssig for kunden. Med andre ord skal værdipapirhandleren sikre sig, at kunden forstår de risici, som er forbundet med at indgå en swapaftale.

- Hvis kunden giver utilstrækkelige oplysninger om sit kendskab og sine erfaringer med swaps, skal kunden gøres udtrykkeligt opmærksom på, at værdipapirhandleren *ikke* kan afgøre, om produktet eller tjenesteydelsen er hensigtsmæssig for vedkommende.
- Her er det væsentligt at bemærke, at kunden i denne forbindelse er selve andelsboligforeningen og ikke de enkelte andelshavere i foreningen. Foreningen kan altså godt have tilstrækkeligt kendskab og erfaring til at indgå en swapaftale, selv om de enkelte andelshavere i foreningen hver for sig ikke har dette kendskab. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis foreningen repræsenteres af advokater eller revisorer.
- Det er naturligt, at hensigtsmæssighedstesten kun gælder foreningens repræsentanter, da det er dem, der er i kontakt med værdipapirhandleren. Herefter er det op til foreningens bestyrelse at sikre sig, at de enkelte medlemmer i foreningen er klar over konsekvenserne ved at op-

tage et trappe- eller swaplån, og at de har foreningens bemyndigelse til at indgå sådanne aftaler.

- Hvis rådgivningsreglerne ikke er fulgt, og andelsboligforeningen lider tab, vil andelsboligforeningen – efter omstændighederne – kunne få erstatning fra værdipapirhandleren.

Rådgivning til købere af andelsbolig

- Det andet spørgsmål om rådgivning gælder salg af den enkelte andelsbolig. Her er det vigtigt, at køberne er opmærksomme på, hvordan foreningens økonomi er skruet sammen. Det har nemlig betydning for, hvordan boligafgiften og andelskroneværdien kan udvikle sig.
- Hvis køberen har brug for at låne penge til køb af andelen, vil det typisk ske ved at optage et lån i et pengeinstitut. I den forbindelse skal pengeinstituttet yde kunden rådgivning. Denne rådgivning fokuserer imidlertid på kundens *personlige* økonomiske forhold i forbindelse med optagelsen af lånet til køb af andelsbeviset og vil derfor sædvanligvis ikke inddrage andelsboligforeningens økonomiske forhold.
- Når man erhverver en andelsbolig, er det derfor vigtigt, at man *selv* undersøger foreningens økonomi grundigt, og *selv* spørger ind til og undersøger, hvordan foreningen er finansieret.

- Hvis man ikke føler sig rustet til selv at afdække foreningens økonomi, bør man få bistand fra en advokat eller revisor.
- For at sikre, at købere af en andelsbolig har et rimeligt grundlag at basere købsbeslutningen på, er der i andelsboligloven fastsat krav til, hvilke oplysninger købere som minimum skal have udleveret. Oplysningerne inkluderer bl.a. foreningens vedtægter og det seneste årsregnskab og budget. Desuden skal sælger udlevere en opstilling af, hvordan prisen er beregnet med specificifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Endelig skal køber have adgang til andelsboligforeningens årsregnskab.

Ministerens holdning til lånene

- Efter denne gennemgang af lånemarkedet og de regler, der gælder for rådgivning af både andelsboligforeninger og andelshavere, vil jeg svare på spørgsmålene om min holdning til lånetyperne.
- Jeg har forståelse for den bekymring, som Nationalbankdirektøren gav udtryk for på Realkreditrådets årsmøde om brugen af trappelån.
- Opgaven er ikke at udstikke forbud, men derimod gennemsigtighed og oplysning, så ingen uforvarende brin-

ges i en uheldig situation. Vi kan sætte rammerne for, at forbrugerne er så oplyste som muligt omkring de forskellige låneprodukter.

- Som nævnt er der i dag regler, som sikrer, at andelsboligforeningerne og andelshaverne *ikke* bør være i tvivl om, hvad en swap er, og hvad konsekvenserne af en swap er. Og hvis reglerne ikke er overholdt, er der mulighed for at få erstatning. På den baggrund mener jeg heller ikke, at der er behov for *særlige* initiativer for andelsboligforeningerne eller andelsboligejerne.

Initiativer til at øge gennemsigtigheden for forbrugerne

- Samtidig arbejder vi i regeringen hele tiden på at gøre lånemarkedet mere gennemsigtigt og forbrugervenligt.
- Med vedtagelsen af Lov om Finansiell Virksomhed i sidste uge besluttede Folketinget, at der skal indføres bindende regler om risikomærkning af investeringsprodukter. Det indebærer, at investeringsprodukter fremover skal klassificeres i mindst tre kategorier. Finanstilsynet vil udarbejde en liste over investeringsprodukter i de tre kategorier, hvor swap-produkter også vil indgå.
- Formålet er at sikre, at forbrugerne får klar besked om, hvorvidt de kan tabe hele investeringen eller dele af den.

- Det er også vigtigt, at den almindelige forbruger bliver oplyst om risikoen ved forskellige lån på en enkel og let forståelig måde. Forbrugerne skal vide, hvad det er, de går ind til, når de optager et lån. Det er i alles interesse.
- Derfor har jeg tidligere i dag foreslået, at der indføres bindende regler om risikomærkning af lån. Med en risikomærkning vil vi få skabt større gennemsigtighed og dermed øget forbrugerbeskyttelsen.
- Jeg har nu bedt mine embedsmænd indlede drøftelser med de relevante brancheorganisationer og forbrugersiden om kategoriseringen af de forskellige typer af låneprodukter.
- Opgaven er som sagt ikke at udstikke forbud, men derimod gennemsigtighed og oplysning, så ingen uforvarende bringes i en uheldig situation.
- Herudover kan jeg oplyse, at både Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og Erhvervs- og Byggestyrelsen har udsendt vejledende udtalelser om swaplåns betydning for andelboligforeningens værdiansættelse i forhold til henholdsvis årsregnskabsloven og andelsboligloven.
- Det har givet anledning til en række opklarende spørgsmål fra interessenterne på området. Jeg har derfor bedt Erhvervs- og Selskabsstyrelsen om at invitere alle rele-

vante parter til en drøftelse af, om der er behov for yderligere vejledninger om regnskaber for andelsboligforeninger, der er omfattet af årsregnskabsloven. Skulle der vise sig behov for det, er jeg naturligvis villig til at lade udarbejde yderligere vejledninger på området.

- Endelig har jeg bedt mine embedsmænd drøfte med de finansielle organisationer, om også pengeinstitutterne vil henlede deres kunders opmærksomhed på, at de skal undersøge foreningens økonomi, inden de beslutter sig for at skrive under på en aftale om køb af andelsbolig. Hvis deres kunder ikke selv er i stand til at afdække foreningens økonomi, bør pengeinstitutterne henvise deres kunder til at søge anden rådgivning.
- Jeg har allerede haft kontakt til Finansrådet om spørgsmålet. Finansrådet arbejder på en henstilling til medlemmerne om, at der udvises stor tilbageholdenhed med at yde trappelån til andelsboligforeninger. Det skal forebygges en gentagelse af de uheldige virkninger i forbindelse med trappelån til andelsboligforeninger, man har set.
- Jeg mener derimod ikke, at det er pengeinstitutternes opgave at granske en andelsboligforenings økonomi for kunden, ligesom pengeinstituttet ikke skal rådgive om andre forhold i forbindelse med boligkøb i øvrigt.

- Afslutningsvis vil jeg gentage, at vi allerede i dag har ganske gode rådgivningsregler, der sikrer, at andelsboligforeninger bør være oplyst om konsekvenserne af de lån, de indgår. Og hvis reglerne ikke overholdes, kan man få erstatning.
- Samtidig har jeg igangsat en række initiativer, som skal forbedre gennemsigtigheden og rådgivningen for forbrugerne.
- Alt i alt er det min overbevisning, at vi kan bidrage til at sikre, at andelsboligforeningerne og køberne af andelsboligerne er så oplyste som muligt. Herefter er det op til andelsforeningerne og køberne at vurdere, om de forskellige låntyper er til gavn for dem eller ikke. Det skal vi ikke fra offentligt hold bestemme.
- Tak for ordet.