



ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTEREN

14. juli 2010

Besvarelse af spørgsmål 388 alm. del stillet af Boligudvalget den 22. juni 2010 efter ønske fra Thomas Jensen (S).

ØKONOMI- OG
ERHVERVS MINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Det fremgik af Nationalbankdirektørens tale på Realkreditrådets årsmøde den 22. april 2010, at disse swap- og trappelån (lokkelån) ligger "langt fra realkreditens erklærede mål at beskytte låntager. Det har hidtil været god latin 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. Det sikres ved retten til at indfri til pari." Ministeren oplyste under besvarelsen af BOU - samrådsspørgsmål AT, AU, AV og AW den 4. juni 2010, at han ikke vil forbyde denne lånetype men henviste i stedet til risikomærkningen af investeringsprodukter. Er det efter ministerens opfattelse betryggende, at andelsboligforeninger kan erhverve finansielle produkter, som led i finansieringen af andelsboligforeningen, der indebærer, at de ikke kan indfri gælden til pari?

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

Svar:

I forbindelse med Erhvervsudvalgets afgivelse af betænkning om SDO-lovforslaget i sommeren 2007 skrev forligspartierne bag SDO-aftalen den såkaldte pari-regel. Det fremgår heraf, at

....indfrielse [af SDO-lån] kan ske ved opkøb af bagvedliggende obligationer eller ved en kurs, der ikke afviger væsentligt fra kurs 100, bl.a. af hensyn til rentetilpasningslignende produkter. Såfremt lånet ikke er knyttet til børsnoterede obligationer, vil indfrielse kunne ske til pari.

Det variabelt forrentede lån, som udgør den ene del af swap- og trappelån, er et traditionelt realkreditprodukt, der lever op til de almindeligt gældende regler for indfrielse på området.

Låntager har oveni realkreditlånet indgået en aftale om en renteswap med en bank. Aftalen indebærer, at banken betaler den variable rente på obligationslånet til realkreditinstituttet, mens låntager i stedet betaler en fast rente – i tilfældet med trappelån trinvis stigende rente - til banken. Ved indgåelsen af aftalen vil værdien af swappen være nul. Swappen vil imidlertid få en positiv eller negativ værdi for låntager, alt efter om renten efterfølgende stiger eller falder. Ved et rentefald, som vi har set det, vil swappens værdi være negativ for låntager, mens en rentestigning ville have betydet en gevinst for låntager. Swap-aftalen, som er en finansiell kontrakt, kan indfries til markedsværdi, hvilket kan være dyrt, hvis renten er faldet.

Som jeg allerede har oplyst udvalget, så finder reglerne om investorbef-

skyttelse anvendelse i forbindelse med køb af den swap, som indgår i både swap- og trappelån. Disse regler skal sikre, at kunden forstår de risici, der er forbundet med en swap.

Jeg har herudover taget initiativ til en enkel og letforståelig risikomærkning af lån, jf. pressemeddelelse af 4. juni 2010. Risikomærkningen skal skabe større gennemsigtighed og øge forbrugerbeskyttelsen.

Såvel den finansielle sektor som andelsboligforeninger og deres rådgivere må endvidere nu være blevet opmærksomme på, hvilke risici der er forbundet med køb af swap, som indgår i swap- og trappelån. På den baggrund forventer jeg, at der udvises tilbageholdenhed.

Jeg kan i den forbindelse henviser til Finansrådets henstilling fra d. 17. juni 2010 (vedlagt). I den henstilles det, at medlemsvirksomhederne - i tilfælde af at ændrede markedsforhold resulterer i, at det igen bliver relevant for andelsboligforeninger at overveje at indgå renteswapaftaler med indbygget trappe - udviser tilbageholdenhed med at indgå renteswapaftaler med indbygget trappe med andelsboligforeninger.