



**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN**

19. marts 2015

**Besvarelse af spørgsmål 121 alm. delstillet af udvalget den 20. januar 2015 efter ønske fra Preben Bang Henriksen (V).**

**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

**Spørgsmål:**

Mener ministeren, at omkostninger vedrørende de såkaldte SDO-lån kan overvælttes på almindelige låntagere i et kreditinstitut? Såfremt ministeren mener, at det ikke kan lade sig gøre, hvad har ministeren da gjort for at kontrollere, at almindelige låntagere alligevel ikke – direkte eller indirekte – er blevet pålagt disse omkostninger, således som antydnet i flere dele af dagspressen?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 5798000026001  
evm@evm.dk  
www.evm.dk

**Svar:**

Særligt dækkede obligationer (herefter SDO) anvendes af kreditinstitutter til finansiering af visse lån med pant i fast ejendom. Dansk realkredit er grundlæggende kendetegnet ved, at kundens lånerente afspejler den kurs, som kreditinstituttet opnår på obligationsmarkedet ved salg af obligationer til finansiering af lånet.

I tillæg hertil opkræver realkreditinstituttet en såkaldt bidragssats, som kan sammenlignes med rentemarginalen i et pengeinstitut. Da der er en snæver sammenhæng mellem låntagerens rentebetaling på lånet og kursen på de bagvedliggende obligationer, skal bidragssatsen tjene til dækning af instituttets administrationsomkostninger og eventuelle tab i forbindelse med misligholdelse af låneaftaler mv. For at sikre en holdbar virksomhedsdrift fastsætter realkreditinstitutterne et passende niveau for bidragssatserne. Såfremt instituttet ønsker at kunne ændre bidragssatsen i lånets løbetid, skal det fremgå af vilkårene i låneaftalen.

For lån finansieret ved udstedelse af SDO'er er instituttet ved lov pålagt at stille supplerende sikkerhed i form af eksempelvis ekstra kapital i tilfælde af, at belåningsgrænsen på et lån skulle overskrides, efter låneaftalen er indgået. Det kan eksempelvis forekomme, hvis en ejendom falder i værdi.

Det fremgår af § 33 d, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, at pligten til at stille supplerende sikkerhed samt udgifterne hertil for lån udbudt i Danmark ikke kan pålægges de låntagere, hvis faldende

ejendomsværdier har udløst kravet om den supplerende sikkerhedsstillelse.

Det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, at:

*”Det er instituttet, der skal stille den supplerende sikkerhed. Hvis faldende ejendomsværdier har udløst kravet om den supplerende sikkerhedsstillelse, vil instituttet ikke for lån udbudt i Danmark kunne overvælte udgifter ved den supplerende sikkerhedsstillelse på låntagerne.”*

Dette præciseres nærmere i de specielle bemærkninger til § 33 d, stk. 1, hvoraf det fremgår at:

*”Efter 4. pkt. kan den supplerende sikkerhedsstillelse og udgifterne hertil – når lånet er udbudt i Danmark - ikke overvæltes på de låntagere, hvis ejendommens værdifald m.v. har givet anledning til den supplerende sikkerhedsstillelse.”*

Det fremgår således af lovteksten og af de tilknyttede specielle bemærkninger, at udgifterne til supplerende sikkerhedsstillelse ikke kan pålægges *de låntagere*, hvis faldende ejendomsværdier har udløst kravet om den supplerende sikkerhedsstillelse.

Det betyder, at instituttet ikke kan kræve, at en specifik låntager dækker instituttets omkostninger ved en overskridelse af låntagerens LTV-grænse. At instituttet skal stille supplerende sikkerhed for et givet beløb, som medfører en udgift for instituttet, kan således ikke overvæltes på den specifikke låntager.

Loven udelukker derfor ikke, at institutterne, som følge af det overordnede hensyn til instituttets udgifter, kapitalforhold, rating m.v., kan hæve sine bidragssatser på tværs af kunderne eller for grupper af kunder.

De pengeinstitutter, der har tilladelse til at udstede SDO'er, er underlagt tilsvarende regler.

Jeg kan supplerende oplyse, at det er Finanstilsynet, der fører tilsyn med de finansielle virksomheders overholdelse af den finansielle lovgivning.