

København, den 22. januar 2016
J.nr. H.23-609

Erhvervs- og Vækstministeriet
Fuldmægtig Jonas Aaen
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K.



Vedr.: Høring: Rapport fra udvalg om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikterne

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovenstående i høring, og skal hermed fremkomme med foreningens bemærkninger til denne:

6-måneders reglen

Vi går ind for, at 6-måneders reglen helt afskaffes. Udvalgsarbejdet viser, at 6-måneders reglen forvirrer mere, end den gavner. Den er reelt tænkt som et princip om værdiansættelse til aktuel markedsværdi efter almindelig markedsføring, men bliver i praksis fejlfortolket. Det kan man rode bod på ved at præcisere forståelsen af reglen eller ved at afskaffe den. Hvis præciseringen virker efter hensigten, opnår man samme resultat som en afskaffelse. Men hvis man afskaffer den, sparer man tid og ressourcer på at præcisere den, og man undgår usikkerheden om, hvorvidt en præcisering vil virke.

Med hensyn til en eventuel negativ markedsreaktion, så burde der ikke være forskel på, om man afskaffer den eller lykkes fuldt ud med en præcisering, hvorved alle markedsaktører fortolker den korrekt. Resultatet er det samme, og dermed burde markedsreaktionen også være den samme. Men igen er der mere besværligt at præcisere reglen.

Reglen er en dansk særregel, som i bund og grund er tænkt som de tilsvarende regler om aktuel markedsværdi, som man kender fra andre lande. Hvis man afskaffer reglen, har man altså samme regel som i andre lande, fremfor en regel, som forvirrer mere end den gavner.

Hvis reglen tolkes forkert, kan den have en uheldig konjunkturmedløbende effekt, når man går fra perioder med salgstider på mindre end 6 måneder til perioder med salgstider på mere end 6 måneder og omvendt. Det er ikke hensigtsmæssigt at have en regel, der kan forstærke konjunkturudsvingene.

Dansk realkredit er (skal være og har historisk altid været) bundsolidt med lag på lag af sikkerhedsnet. Det er ikke sikkert, at markedet tillægger 6-måneders reglen nogen sikkerhedsmæssig værdi overhovedet. Tolket rigtigt er den som nævnt blot tænkt som et princip om værdiansættelse til aktuel markedsværdi. Sikkerheden i dansk realkredit udgøres blandt andet af den grundige kreditvurdering af kunderne, lånegrænserne, balanceprincippet, pari-reglen, hurtig tvangsauktion i tilfælde af manglende betalinger, kapitaldækningskrav, at låntagere hæfter personligt for deres gæld, krav om supplerende sikkerhedsstillelse for særligt dækkende obligationer, mulighed for udstedelse af junior covered bonds, hvis der er behov herfor og et meget likvidt marked.

Dansk realkredit var også bundsolidt før 6-måneders reglen blev indarbejdet i værdiansættelsesbekendtgørelsen i 1998. Og inden da har systemet gennemlevet boligkriser, verdenskrige mm. uden tab til investorerne.

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet:

www.de.dk

For at være helt sikker kan man høre de store og analysetunge professionelle investorer, om de overhovedet tillægger reglen nogen sikkerhedsmæssig betydning. Det er dem, der prissætter obligationerne og har analytikere, der blandt andet analyserer sikkerheden bag obligationerne.

Vi bakker op om, at man i forbindelse med en afskaffelse kan udfærdige en vejledning, der foreskriver, at der skal findes en aktuel markedsværdi baseret på realiserede handler fremfor skøn over forventede fremtidige handelsværdier. Denne vejledning kan kommunikeres til ratingbureauer mv.

Rådighedsbeløb

Vi bakker op om udvalgets anbefaling om, at Finanstilsynet bør give institutter mulighed for, at kunden i indberetninger til Finanstilsynet kan få karakteren 2a, selvom de sædvanlige grænser for rådighedsbeløb ikke er opfyldt, hvis kunden igennem flere år har dokumenteret evne til at klare sig med et lavere rådighedsbeløb.

Det er ikke afgørende for os, om der suppleres med minimumsgrænser for rådighedsbeløbet eller ej.

Reduceret belåningsgrad

Vi er enige i, at kreditinstituttsektoren bør overveje, om en justering af parametre i det eksisterende produktsortiment ved anvendelse i landdistrikter kunne medføre en højere grad af imødekomme af låneanmodninger i disse områder. En sådan justering i forhold til de kreditmæssige udfordringer, som kreditgiver vurderer, kunne være på parametre som lavere belåningsgrad, kortere løbetid og hurtigere amortisering og/eller større margin.

Derigennem kan sektoren tilpasse indtjeningen, så den svarer til risikoen og de administrative omkostninger ved små lån, som der typisk gives i landdistrikterne. Nettoindtjeningen er typisk mindre og risikoen typisk højere på de typisk små lån til landdistrikterne, og derfor kan en justering af de nævnte parametre gøre det mere attraktivt for realkreditte at yde lån til landdistrikter.

Erfaringer fra nordiske lande

Der er ikke gået i dybden med dette, da det i praksis falder udenfor udvalgets kommissorium, der ikke omfatter statstilskud eller -garanti. Men vi vil gerne opfordre til, at man undersøger muligheden for at lave en model med statsgaranti, der kan komme yderområder til gavn.

Med venlig hilsen
Dansk Ejendomsmæglerforening

Troels Theill Eriksen
Cheføkonom

Anders Palmkvist
Advokat og ejendomsmægler MDE
Juridisk og mæglerfaglig chef

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet:

www.de.dk