



NOTAT

12. april 2016

[KUN DET TALTE ORD GÆLDER]

Samråd den 12. april 2016 om realkreditsektorens bidrags-satser mv.

Indledning

- Tak for invitationen til at drøfte realkreditens bidrags-satser, der de seneste måneder med rette har optaget mange familier med et realkreditlån.
- Der er stillet syv spørgsmål til samrådet.
- Først besvarer jeg spørgsmål Z, Æ og Ø, som er stillet efter ønske fra Morten Bødskov.
- Derefter besvarer jeg spørgsmål Å, AA, AB og AC, der er stillet efter ønske fra Rune Lund. Jeg vil besvare spørgsmålene ét for ét.

Samrådsspørgsmål Z: Ministeren bedes redegøre for baggrunden for den seneste tids varslede øgede bidrags-satser.

- I samrådsspørgsmål Z bliver der bedt om en redegørelse for baggrund for den seneste tids varslede øgede bidrags-satser.
- Siden finanskrisen er alle finansielle institutter blevet mødt med stigende kapitalkrav fra lovgiveres side og fra markedet.

- Nogle af de øgede kapitalkrav kender vi allerede. Det gælder de krav, der allerede er en del af den aktuelle lovgivning, der indføres frem mod 2019, og som i sig selv indebærer højere kapitalkrav.
- Derudover er der en diskussion om, hvordan kommende kapitalkrav fra EU og Basel-komitéen kan forventes at se ud.
- I forhold til kommende krav fra EU har vi endnu ikke set de konkrete lovgivningsforslag, men vi forventer, at nogle af disse forslag kommer ved udgangen af året.
- Indholdet af de kommende krav fra EU er selvsagt ikke endelige, men vi forventer, at Kommissionen foreslår en relativt omfattende revision af regelsættet, og f.eks. stiller forslag om såkaldte gearingskrav.
- Derudover er der klare tegn på, at Basel-komitéen, hvis arbejde EU-reglerne tager deres afsæt i, vil foreslå yderligere stramminger. Hvornår disse krav kommer, er uvist. Når de er klar, vil de forventeligt også blive indarbejdet i EU-reglerne.
- Det er endnu uvist, hvad Basel vil foreslå. Senest har jeg bemærket, at nogle på basis af de seneste tilkendegivelser fra Basel tilsyneladende mener, at bekymringer om væsentligt højere kapitalkrav er ubegrundede. Det er der efter min opfattelse ikke grundlag for at konkludere.
- Det er fortsat forventningen, at kapitalkravene som følge af Basels kommende forslag vil stige, særligt for realkreditinstitutioner.
- Der er for eksempel overvejelser i Basel om at indføre såkaldte gulve under risikovægtene i bankernes kapitalmodeller. Et gulv er en nedre grænse for, hvor lave bankens risikovægte må blive.

- Hvis disse overvejelser bliver til virkelighed, kan det betyde endda store yderligere kapitalkrav, der særligt vil have stor betydning for realkreditsektoren.
- Jeg har noteret mig, at Enhedslisten har stillet beslutningsforslag om at undtage dansk realkredit fra kommende Basel-krav. Det lyder besnærende, men Basel-komitéens forslag har ikke direkte indflydelse på danske regler, men bliver som hovedregel indarbejdet i EU-reguleringen, som Danmark er forpligtet til at efterleve.
- Derfor mener jeg, at det er relevant, at institutterne nøje overvejer, hvordan de vil leve op til eventuelt kommende skærpede krav.
- Den ekstra kapital kan skaffes ved at tilbageholde overskud eller udstede aktiekapital.
- Realkreditmodellen indebærer, at bidragene stort set er realkreditinstitutternes eneste indtægt, da renter og afdrag på lånene kanaliseres videre til ejerne af realkreditobligationerne.
- Jeg har derudover forstået, at bidragsstigningerne i Totalkredit også skyldes, at de pengeinstitutter, som distribuerer Nykredits lån, får en højere betaling for at formidle lånene fra Totalkredit, herunder blandt andet for at tage højde for omkostninger til sagsbehandling og højere IT-omkostninger.
- Det er i lyset af ovenstående, at man skal se Nykredits annonceringer af dels bidragsstigninger og dels planer om børsnotering.
- Da Nykredit er et systemisk institut i Danmark, er jeg som minister naturligvis blevet informeret om den planlagte børsnotering. Jeg vil dog gerne understrege, at jeg på ingen

måde har været med til at træffe beslutningen om Nykredits børsnotering.

- Jeg kan også forstå, at Nykredit har orienteret udvalget om planerne.
- Jeg har ved flere lejligheder, herunder som opfølgning på pressemødet efter den finansielle forligskreds' møde den 4. marts, tilkendegivet, at det oven på finanskrisen ikke er holdbart på længere sigt, at SIF'er ikke har adgang til kapitalmarkederne.
- Inden jeg går videre til at besvare det næste samrådspørgsmål vil jeg afslutningsvist om bidragssatserne blot fremhæve, at bidragsstigninger naturligvis ikke er eneste mulige reaktion på stigende kapitalkrav.
- Kreditinstitutterne kan også, som den hollandske Rabobank, vælge at nedskalere sine forretninger betydeligt.
- Jeg har forstået, at det indgik i Nykredits overvejelser at gå den vej. Hertil må jeg dog sige, at med det udlånsomfang som Nykredit har, herunder også uden for storbyerne og i landbruget, så ville et sådan nedskalering uden tvivl kunne mærkes i hele landet.
- Det fører mig til besvarelsen af spørgsmål Æ om konkurrence.

Samrådspørgsmål Æ: Ministeren bedes redegøre for, hvordan ministeren vil sikre reel konkurrence mellem realkreditinstitutterne samt tilstrækkelig gennemsigtighed for bankkunderne i forhold til bidragssatserne.

- Et væsentligt element i diskussionen om realkredit og bidragssatser har været, om der er nok konkurrence mellem institutterne.

- Der skal ikke herske nogen tvivl om, at det er min holdning, at bidragssatserne skal afspejle de reelle omkostninger som institutterne har, f.eks. til mere kapital, og ikke være højere end absolut nødvendigt.
- Det skal konkurrencen sikre, og det optager mig meget, at vi sikrer en stærk konkurrence på realkreditmarkedet.
- Jeg har derfor bedt Konkurrencerådet om at udarbejde en grundig analyse af prisdannelsen og konkurrencen på realkreditmarkedet. Analysen er klar til efteråret.
- Jeg kan selvsagt ikke foregribe analysens resultater, men jeg vil selvfølgelig følge op på analysen og overveje, om der er behov for initiativer til at skærpe konkurrencen yderligere.
- Jeg kan dog med tilfredshed konstatere, at der den seneste tid synes at have været tegn på, at konkurrencen fungerer. Jeg har således bemærket, at institutterne har intensiveret markedsføringen og tilbuddene på boliglån på det seneste.

Samrådsspørgsmål Ø: Ministeren bedes redegøre for udviklingen i bidragssatsernes størrelse – fordelt på institutter – i de sidste 3 år samt for, hvor stor en andel af bidragsstigningerne, der kan henføres til lovgivningsmæssige kapital- og sikkerhedskrav.

- I forhold til spørgsmål Ø om udviklingen i bidragssatsernes størrelse har jeg forud for dagens møde fremsendt en oversigt, som viser udviklingen i bidragssatserne tilbage til 2008 på forskellige lånetyper fordelt efter institutter.
- Bidragssatsen på lån til private er for sektoren som helhed steget fra 0,55 pct. i 2008 til 0,88 pct. i dag. Gennemsnittet dækker imidlertid over en stor variation alt efter lånetype. For eksempel er bidragssatsen på tværs af institutterne på et F1-lån uden afdrag steget fra 0,55 pct. i 2008 til 1,1 pct. i

dag. Derimod er et fast forrentet lån med afdrag kun steget fra 0,55 i 2008 til 0,65 aktuelt.

- Bemærk, at bidragssatserne i Nykredit Realkredit har været konstante de seneste år. Det skyldes, at der blev lagt begrænsninger på bidragssatsen i Nykredit Realkredit i forbindelse med godkendelsen af fusionen med Totalkredit.
- Årsagen til forskellene i bidragsstigningerne mellem de enkelte lånetyper skyldes bl.a., at institutterne siden krisen i højere grad har øget prisen på de mest risikable produkter.
- Jeg mener, det er udtryk for sund fornuft, at der i dag er en tættere sammenhæng mellem risikoen på lånet og prisen på lånet.
- Der foreligger ikke oplysninger om bidragenes fordeling, herunder hvor stor en andel af bidragene, der skyldes kapitalkrav mv.
- Jeg har derudover fremsendt en oversigt udarbejdet af Realkreditforeningen, som blev anvendt ved foreningens årsmøde den 7. april.
- Tallene tegner umiddelbart et billede af, at vi i Danmark sammenlignet med andre lande har et billigt system for finansiering af boliger.
- Det ekspertudvalg om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet, som jeg nedsatte i slutningen af marts, vil se nærmere på dette emne.
- Ligeledes vil udviklingen i renter, bidragssatser mv. blive grundigt belyst af ekspertudvalget.

Samrådsspørgsmål Å: Hvad vil ministeren gøre, for at gøre det nemmere at skifte realkreditinstitut, eksempelvis ved at fjerne eller begrænse gebyrer ved skifte?

- Der spørges i spørgsmål Å til, hvad jeg vil gøre for, at det bliver nemmere at skifte realkreditinstitut. Spørgsmålet hænger sammen med konkurrencesituationen, da konkurrencen åbenlyst fungerer bedst, hvis der ikke er ubegrundede barrierer for at skifte realkreditinstitut.
- I forhold til dette spørgsmål har jeg som bekendt nedsat et ekspertudvalg, der bl.a. skal se på dette spørgsmål. Når ekspertudvalgs afleverer sine anbefalinger, vil jeg drøfte med Folketingets partier, om der er grund til at tage initiativer til at forbedre mulighederne for at skifte institut.
- Derudover har jeg som nævnt bedt Konkurrencerådet om at udarbejde en grundig analyse af prisdannelsen og konkurrencen på realkreditmarkedet.
- Jeg vil gerne gentage, at det ligger mig meget på sinde, at der ikke er ubegrundede forhindringer for, at konkurrencen og mobiliteten på realkreditmarkedet fungerer.

Samrådsspørgsmål AA: Vil ministeren overveje at begrænse realkreditinstitutternes muligheder for at hæve bidrags-satserne på allerede indgåede lån, evt. ved at stigninger kun kan tillades med henvisning til ændrede lovkrav til kapital-krav?

- Jeg vil gå videre til spørgsmål AA, hvor der er spurgt til, om jeg vil begrænse realkreditinstitutternes muligheder for at hæve bidrags-satserne på eksisterende lån.
- Jeg er ikke tilhænger af at regulere prisen på realkreditinstitutternes produkter. Realkreditinstitutter er private virksomheder, og bør som udgangspunkt kunne fastsætte sine priser frit på baggrund af markedsvilkårene.

- Hvis vi politisk lægger for snærende bånd på realkreditinstitutternes evne til at tjene penge, kan det derudover indebære, at investorerne vil opfatte realkreditobligationer som mindre sunde. Det vil blot betyde højere renter for den enkelte boligejer, og så kan det ende med samlet set at blive dyrere.
- Efter min mening skal vi i stedet sikre, at der er konkurrence, og at der ikke er ubegrundede barrierer for at skrifte institut. Min besvarelse skal derfor ses i sammenhæng med min besvarelse af forrige spørgsmål.
- Som nævnt vil jeg indkalde Folketingets partier til en drøftelse af evt. initiativer, når vi har modtaget rapporten fra udvalget.

Samrådsspørgsmål AB: Kan ministeren bekræfte, at Nykredit – ifølge Nationalbankens seneste opgørelse – er den af de største finansvirksomheder, der har det højeste kapitalgrundlag i forhold til koncernens risiko, og at Nykredit allerede i dag har et kapitalgrundlag, der langt overstiger de lovgivningsmæssige krav, som er vedtaget og som skal gælde fra 2019.

- Der spørges i spørgsmål AB til, om jeg kan bekræfte, at Nykredit er den af de største finansvirksomheder, der har det højeste kapitalgrundlag, og at Nykredit i dag lever op til de vedtagne kapitalkrav, der indføres frem mod 2019.
- Jeg kan bekræfte, at Nationalbankens opgørelse viser, at Nykredit er den systemiske koncern, der aktuelt har det højeste kapitalgrundlag. Nationalbanken sammenligner imidlertid koncerner. Det vil sige, at Nationalbankens sammenligning ikke tager højde for, at Danske Bank-koncernens pengeinstitutaktiviteter er betydeligt større end Nykredit-koncernens, der primært udgøres af realkredit.

- Sammenligner man i stedet Nykredit-koncernen med Danske Banks realkreditinstitut, Realkredit Danmark, får man et noget andet billede.
- På baggrund af tal, jeg har fået fra Finanstilsynet, kan jeg ikke bekræfte, at Nykredit, når der sammenlignes med realkreditinstitutter, skulle udmærke sig ved at have det højeste kapitalgrundlag i procent af de risikovægtede eksponeringer.
- Jeg kan derimod bekræfte, at Nykredit aktuelt opfylder vedtagne kapitalkrav. Det forudsætter dog, at der ikke sker en vækst i udlånet eller deres risikoeksponeringer frem mod 2019.
- Jeg har forstået, at Nykredit selv regner med, at man frem mod 2019 skal rejse yderligere kapital, da Nykredit forventer, at risikoeksponeringerne vil stige.

Samrådsspørgsmål AC: Hvad vil ministeren gøre for at imødegå, at realkreditinstitutter uden dokumentation bruger krav fra myndighederne som argument for at hæve bidragssatsen?

- Det sidste spørgsmål, der er stillet er spørgsmål AC, som går på, hvad jeg vil gøre for at dæmme op for, at realkreditinstitutter udokumenteret kan hæve bidragssatserne.
- Her er det centralt at være opmærksom på, at realkreditinstitutterne ikke uvilkårligt og udokumenteret kan hæve bidragssatserne.
- Det følger således af bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, at hvis en aftale om et privatlån indeholder et vilkår om, at gebyrer og bidragssatser m.v. kan

ændres i lånets løbetid, så skal vilkåret indeholde en beskrivelse af de forhold, der kan udløse en ændring.

- Ændringer i bidragssatsen skal desuden varsles direkte til kunden mindst 3 måneder før den træder i kraft. Varsling af ændringer skal begrundes, så kunden har mulighed for at vurdere baggrunden for ændringen.
- Kravet om begrundelse og 3 måneders varsling gælder dog kun for lån optaget efter 1. november 2015.
- Disse principper er en væsentlig del af forbrugerbeskyttelsen på området. Finanstilsynet fører tilsyn med, at institutionerne lever op til principperne.
- Jeg kan i øvrigt til jeres baggrund oplyse, at Finanstilsynet ser på den konkrete sag om bidragsstigninger i Totalkredit, og således om god skik reglerne er overholdt.