

## Foretræde 17/11 2016 for Folketingets Erhvervsudvalg

Talepapir, Kim Paulsen

### “Der er behov for ny lovgivning på realkreditområdet pga. manglende konkurrence”

Tak for muligheden for dette foretræde for udvalget.

#### Indledning:

Jeg er økonom og er involveret i den nystiftede forening Fair Bidragssats. Jeg vil her give nogle kvalificerede bidrag til Erhvervsudvalget. Vi håber det vil udmønte sig i en *gennemgribende reform* af realkreditområdet i Danmark. Vi trænger til det.

Lad mig først slå fast, at realkreditområdet er et meget kompliceret område. Realkreditvirksomhed er omfattet af et udsædvanligt stort lovkompleks inklusive EU-forordninger.

Det største dilemma er imidlertid af politisk karakter.

Det handler om den **politiske afvejning** af *modsatrettede interesser*; - mellem på den ene side *almindelige boligejere* og på den anden side *bankkoncerner*.

Hvordan kan hensynet til den finansielle stabilitet i Danmark gå hånd i hånd med hensynet til boligejernes økonomiske tryghed? De seneste år har budt på utallige og store stigninger i bidragene til realkrediten.

Hvis ikke renten var faldet ekstraordinært meget efter finanskrisen, ville vi have set mange flere familier “gå fra hus og hjem”.

Hvad sker der den dag renten igen stiger? Ingen tror vel for alvor på, at bidragene falder eller de kan kompensere for en fremtidig rentestigning.

-----

Sagen om stigningerne i bidragssatserne rejser **mindst 4 fundamentale spørgsmål** i forhold til **reguleringen** af realkreditområdet:

1. Er niveauet i de aktuelle bidragssatser rimeligt?
2. Er forskellene i bidragssatserne på de enkelte lånetyper saglige?
3. Bør *eksisterende* låneaftaler kunne ændres énsidigt til fordel for realkreditaktieselskabet?
4. Hvad skal der ske med de overbelånte ejendomme fra før boligboblen sprang?

#### **Realkreditmarkedet i Danmark er et oligopol (læses ikke op)**

Årsagen til stigningerne i bidragssatserne kan først og fremmest forklares ud fra markedens formen.

Realkreditmarkedet for private låntagere domineres af 4 store udbydere:

Nykredit/Totalkredit, RD, Nordea og BRFKredit.

Det danske realkreditmarked opfylder således alle betingelserne for “det klassiske oligopol”.

Dertil kommer en "upassende grådig adfærd", som er blomstret kraftigt op efter finanskrisen og efter de tidligere foreninger af låntagere er blevet omdannet til *aktieselskaber*.

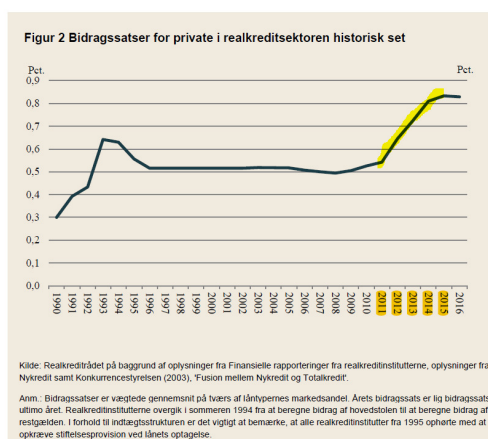
Før skulle bidraget alene dække tab på udlånet og administrationsomkostninger, mens der i dag yderligere skal gives et pænt afkast til aktionærene.

Bemærk venligst, at der jo ikke er tale om "folkeaktier", men aktier, som ejes 100 % af store bankkoncerner som Nordea, Danske og Jyske.

Som sagt har vi at gøre med "et oligopol", som der i den økonomiske videnskab er usædvanlig stor enighed om betydningen af, nemlig at konkurrencen ikke er fuldkommen. Tværtimod. Den er "begrænset".

Et oligopol indebærer ofte, at en virksomhed sætter prisniveauet, hvorefter de andre gradvis følger med. Dette er da også, hvad der er sket på det danske realkreditmarked, særligt fra 2011 og fremefter.

Se figur 2 på side 15 i Ekspertudvalgets rapport af 16. september 2016.



Hovedargumentet for de aktuelle bidragsstigninger er fra realkreditte selv begrundet i et behov for en større kapitaldækning.

I Samrådet den 25. oktober 2016 blev hensynet til den finansielle stabilitet i sektoren og soliditeten for det enkelte realkreditinstitut desuden fremhævet som vigtige for samfundet.

Jeg deler holdningen om den finansielle stabilitet, men mener at den må konkretiseres for at have praktisk betydning.

Samlet set er det langt fra tilstrækkeligt, at realkreditte henviser til en *forventet skærpelse* i kravene i en kommende EU-forordning baseret på reviderede anbefalinger fra Baselkomitéen.

*"Man hæver bidragssatserne, fordi man tror; - uden at vide!"*

Faktum er, at "alle kapitalkrav er opfyldt" for samtlige realkreditselskaber, hvilket udvalget selv har konkluderet i jeres samråd den 25. oktober 2016 og under den tidligere regering i foråret 2015. Nationalbanken og Finanstilsynet er nået til samme konklusion.

Ved udgangen af 1. halvår 2016 udgjorde den samlede egenkapital i realkrediten ifølge Finanstilsynet 183 mia. DKK. Det svarer til knap 7 procent af realkreditudlånet, hvilket er solidt i forhold til risikoen ved realkreditvirksomhed.

Til sammenligning er det beløb næsten dobbelt så stort som Kreditpakkerne, da den finansielle krise kulminerede, og Folketinget i oktober 2008 måtte gribe ind med garantier og lånefaciliteter til bankerne.

I forbindelse med bufferens størrelse vækker en kommentar af 5. oktober 2016 fra Nationalbankdirektør Lars Rohde på Realkreditrådets Årsmøde opsigt. Han sagde om bidragssatserne og egenkapitalen i realkreditinstitutterne:

”Som sagt kan skærpede kapitalkrav øge realkreditinstitutternes omkostninger. Men ikke i et omfang, som alene kan forklare de observerede stigninger i bidragssatserne”

Finanstilsynets bekendtgørelse af 23. oktober 2014 om bufferens størrelse og om en *kapitalbevaringsplan* er inde på noget af samme skuffe. Tilsynet giver vel her et påbud til realkreditinstitutionerne om at begrænse udlodninger til aktionærene, fordi det i sig selv svækker institutionernes kapitalgrundlag.

Tankevækkende er det også, at risikoen for tab er faldet i de seneste år, som følge af de store prisstigninger på fast ejendom i de større byer, hvor den største del af lånemassen ligger. Kvaliteten i de samlede låneporteføljer betyder, at behovet for kapitaldækning er *faldet*, - ikke steget!

Oveni kommer så, at et realkreditselskab er sikret betragteligt via lov om finansiell virksomhed og den særlige lovgivning om realkreditlån og realkreditobligationer, der indebærer:

- *maksimale lånegrænser* i forhold til pantets værdi,
- *balanceprincippet* i kapitalfremskaffelsen
- *sikring af udlånet ved tinglyst pant* i fast ejendom med 1. prioritet

Alt dette giver væsentligt lavere risiko end hos banker, der har mere spekulative forretningsområder og en langt mere usikker kapitalfremskaffelse end realkrediten.

Vedrørende kapitalkravende og sammenhængen til bidragssatserne, skriver Ekspertudvalget på [side 74](#) i rapporten fra september, at:

”...der fra dansk side skal arbejdes for at sikre, at *dansk realkredit* kan eksistere inden for de rammer, der opstilles i Basel-standarderne, såfremt de indføres i EU-reguleringen”.

Finanstilsynet har netop offentliggjort nøgletal for realkrediten til og med 1. halvår 2016.

Tallene viser en sektor i topform med kraftigt faldende nedskrivninger til tab og en betydelig konsolidering over det seneste år. Realkreditinstitutternes solvensprocent er steget med næsten 2 procentpoint på blot 12 måneder (fra 21,2 pct. i 1. halvår 2015 til 23,1 procent i 1. halvår 2016). Det må give basis for et folkeligt krav om et *fald* i bidragssatserne HER OG NU.

## Konklusion:

Dansk realkredit er de facto i en "meget solid" position set ud fra en finansiel vurdering.

Regeringen bør - som også anbefalet af Ekspertudvalget på side 74 i deres rapport - pålægges den opgave, at optage forhandlinger med EU om en særregel for dansk realkreditvirksomhed med henblik på at opnå status quo i forhold til kapitalkravene til realkreditinstitutter, som alene driver realkreditvirksomhed.

Det er nødvendigt, fordi Danmark ikke kan lempe kapitaldækningsreglerne for udvalgte kreditinstitutter uden en aftale med EU.

På den baggrund er det naturligvis afgørende, at udvalget får afklaret om udvalget mener, at der er et reelt behov for en skærpelse af kapitalkravet i forhold til realkreditvirksomhed?

---

## **De aktuelle bidragssatser afspejler ikke risikoforholdene mellem forskellige typer af lån (læses ikke op)**

Den føromtalte figur fra Ekspertudvalget handlede om den *gennemsnitlige* udvikling, men siger ikke noget om, hvor *forskellige* bidragssatserne er blevet?

Den konstaterede store spredning i bidragssatsernes størrelse er et forholdsvis nyt fænomen, da satserne historisk set har været ensartede og baseret på solidariske principper a la en forsikringsordning.

Realkrediten begrundet det med myndighedernes ønske om at få låntagere til at vælge *mindre* sårbare lån med afdrag, gerne med fast rente. Argumentet synes at bygge på en tanke om højere risiko på nogle typer af lån.

Dette er en tvivlsom hypotese, som Boligøkonomisk Videncenter har datamateriale til at belyse nærmere fra deres undersøgelse "Tvangsauktioner i Danmark" (juni 2015). To af forfatterne (Karin Haldrup og Jonas Zangenberg Hansen) bag analysen, som jeg har talt med, vurderer samstemmende, at belåningsprocenten er langt vigtigere end lånetypen.

Realkreditinstitutterne selv har ikke på noget tidspunkt fremlagt materiale til offentligheden, der belyser, hvorfor der er så store forskelle i bidragssatserne.

Denne vinkel om de store forskelle i satserne har der ikke været meget fokus på hidtil.

Jeg antager, at denne særlige problemstilling vil indgå i udvalgets arbejde, da konsekvenserne kan være stavnsbinding og økonomisk ruin for de mest sårbare låntagere.

Jeg skal derfor opfordre Erhvervsudvalget til at se på om denne udvikling er rimelig og ikke sker på et vilkårligt grundlag?

Udvalget kan forbedre sit beslutningsgrundlag ved at bede om en *uvildig* analyse vedrørende betydningen af den valgte lånetype og risikoen for at gå konkurs, ud fra ovennævnte grunddata, som efter forfatterens oplysninger kan genbruges til dette formål.

## Retssikkerheden (læses ikke op)

Som det ser ud i dag, hæver realkreditinstitutterne bidragssatserne i *eksisterende* låneaftaler med henvisning til en "kan-bestemmelse" med småt " " i pantebrevet.

Det har givet anledning til store protester og viser én af de klassiske fare ved et "oligopol", nemlig at aktører med en dominerende markedsposition kan finde på, at fastsætte urimelige *standardkontraktvilkår*.

Ifølge en EU-dom er urimelige standardkontraktvilkår *ikke bindende* for forbrugerne. Det fremgår af sag C-472/10 fra EU-Domstolen om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler fra 26. april 2012.

Erhvervsudvalget opfordres til at sikre, at disse regler om rimelige kontraktvilkår også håndhæves i Danmark. Vi har brug for øget retssikkerhed på dette vanskelige område.

Det kan ske ved at udvalget beder ministeren om at udfærdige et forslag til en ny bekendtgørelse. Den skal indføre et **obligatorisk standardpantebrev** til brug for realkreditlån til sikring af retssikkerheden for forbrugerne imod urimelige eller vilkårlige stigninger i bidraget.

-----  
Jeg slutter kort af med nogle idéer til ny lovgivning på området.

### **Bud nr. 1: Befri realkrediten fra banker**

Udvalget bør overveje, hvordan realkreditens hæderkronede plads i historien, kan genskabes.

Det vil nok indebære at realkreditselskaberne skal gøres til selvstændige selskaber og foreninger, som alene *koncentrerer sig om* at tilbyde sikre realkreditlån med lav rente og lave omkostninger. Modellen er velprøvet.

Pointen er, at realkreditvirksomhed af nationale hensyn ikke skal blandes sammen med den risikofyldte bankvirksomhed. Vi kender alle historien om Danske Bank.

### **Bud nr. 2: Delvis eftergivelse af gæld i ejendomme, som blev overbelånt op til krisen**

Vi bør ikke glemme de hundredtusinder af boligejere, som er havnet i en økonomisk sårbar situation på grund af "overbelåning" op til det tidspunkt i efteråret 2007, hvor luften gik ud af den danske boligboble.

Hvis Folketinget ikke afmonterer denne "tikkende bombe", sprænger den i luften før eller siden; - mere præcist den dag renten stiger mærkbart.

Realkrediten bør anstændigvis stilles til ansvar for de opskruede værdiansættelser før 2008. Det kan ske ved at Folketinget ekstraordinært giver påbud om at nedskrive hovedstolen på realkreditlån i overbelånte ejendomme til et *fornuftigt niveau i de pågældende årgange*. Jeg skal lige bemærke, at Fair Bidragssats ikke nødvendigvis er enig i dette synspunkt, som jeg selv gerne selv står på mål for.

Ekspertudvalgets anbefaling nr. 5 om forbud mod gebyrer ved skift til andet institut i varslingsperioden hjælper ikke denne hårdt ramte gruppe, som ingen vil overtage lånene fra.

Folketinget må så finde ud af, om det er sektoren selv, der skal betale for gældseftergivelsen, eller om regningen skal sendes videre til skatteyderne?

### **Bud nr. 3: Genskab konkurrencen på realkreditmarkedet**

Den mest vidtgående anbefaling (nr. 5) i Ekspertudvalgets rapport af 16. september 2016 vil sandsynligvis ikke føre lavere bidragssatser.

Vi tror på, at konkurrencen kan blive aktiv, hvis nye aktører træder ind på realkreditmarkedet med et ønske om lave bidragssatser. Vores forening, Fair Bidragssats, har en sådan plan.

Vi har den 15. september 2016 fremlagt "VISIONEN om en ny realkreditforening med lave bidragssatser". Udvalget har modtaget Visionen, som et bilag til sagen, og alle interesserede kan downloade Visionen fra vores hjemmeside [fairbidragssats.dk](http://fairbidragssats.dk).

Vi har såmænd også hentet inspiration hos selve ministeren, der den 9. november 2016 offentliggjorde en inspirerende pressemeddelelse, om en ny Dansk Landbrugsfond finansieret af en blanding af lån fra staten og fra pensionskasser.

Samme model kunne bruges til realisering af Visionen fra Fair Bidragssats om en låntagerstyret realkreditforening. Vi deltager selvsagt i forhandlinger herom.

Fair Bidragssats opfordrer Erhvervsudvalget til at arbejde for en sådan løsning. Det er en meget billig og sikker løsning sammenlignet med beløb og risiko i forbindelse med Kreditpakkerne i kølvandet på finanskrisen.

-----

Hvis nogle medlemmer af udvalget ønsker at se mit talepapir så eftersender jeg det gerne.

Tak for ordet og I er velkomne til at stille spørgsmål.

17. november 2016, Kim Paulsen, Mobil (+45) 26 25 27 28

#### Bilag:

1. "Boliglån er blevet en røverforretning", Kronik i Politiken, den 9. maj 2015
2. "Visionen om en ny kreditforening med lave bidragssatser", Fair Bidragssats, den 15. september 2016