



Folketingets Erhvervs-, Vækst – og Eksportudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

14. november 2018

Besvarelse af spørgsmål 50 alm. del stillet af udvalget den 22. oktober 2018

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren kommentere henvendelsen af 18/10-18 fra Søren Christensen, Boligselskabet Baldersbo, Ballerup, vedrørende finansiering af fast ejendom, jf. ERU alm. del - bilag 21?

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

Svar:

Henvendelsen omhandler låntageres råderet over obligationer. I forhold til de principielle spørgsmål om råderet over obligationer henviser jeg til min besvarelse af ERU spørgsmål 5 alm. del.

Jeg har derudover forelagt henvendelsen for Finanstilsynet, der har svaret følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Den vedlagte henvendelse omhandler den almene boligsektor. Finansieringen af den almene boligsektor udgøres af en støttet del og en ustøttet del. For *den støttede del af finansieringen af den almene boligsektor* gælder en særlig prissætning. Den særlige prissætning følger af aftalen om finansiering af almene boliger af november 2017 mellem Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og den enkelte långiver. Aftalen betyder bl.a., at handlen med almene boligobligationer er omfattet af statslige garantier, hvorfor der ikke er tale om markedspriser for denne del af finansieringen, som er underlagt maksimalsatser på gebyrerne. Derfor er der formentlig ikke nogen potentiel gevinst ved, at det enkelte almene boligselskab får udleveret obligationerne og selv sælger dem.

Den ustøttede del af finansieringen af den almene boligsektor (fx lån til forbedringer mv.) er ikke underlagt fx maksimalsatser over bidragssatserne og er ikke garanteret af staten. Disse lån udbydes og optages på markedsvilkår som almindelige realkreditlån. Vilkårene vil derfor være nogenlunde identiske med private boligejeres vilkår. Lånene kan være forholdsvis store, hvis de vedrører fx forbedring af mange boliger. I det omfang almene boligorganisationer har indsigt og ressourcer til at forestå salg af obligationer, vil boligorganisationer med store låneporteføljer formentlig kunne forhandle sig til at få udleveret obligationerne, som det typisk er tilfældet for store erhvervsdrivende.

For de forbrugere, der ønsker at forestå et obligationsalg selv, med de risici det indebærer, er der i henhold til den politiske opfølgning på Konkurrencerådets rapport om realkreditmarkedet enighed i den finansielle forligskreds om, at der i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit indsættes en bestemmelse om, at et realkreditinstitut skal oplyse låntager om, hvorvidt instituttet tilbyder låntager råderet over de realkreditobligationer, der er udstedt for at finansiere låntagerens realkreditlån, og låntageren selv kan stå for salget af obligationerne. Realkreditinstitutterne skal endvidere oplyse og vejlede låntageren om de risici, der kan være forbundet med salget.

Finanstilsynet vil i det kommende år undersøge, om der er den fornødne gennemsigtighed om de enkelte omkostningselementer, der knytter sig til optagelsen af et realkreditlån, og herunder om der foreligger relevante og retvisende beskrivelser heraf.”

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov