



INSPIRATIONSPUNKTER [KUN DET TALTE ORD GÆLDER]

27. april 2020

Samråd i FIU den 28. april 2020 – Spørgsmål P stillet efter ønske fra Ole Birk Olesen (LA)

- Tak for indkaldelsen til samrådet om Danske Banks udmelding om, at de vælger at hæve udbetalingskravet ved finansiering af boligkøb til i udgangspunktet 10 pct. for alle boligejere.
- Det skal ses i forhold til den finansielle regulerings krav om en udbetaling på 5 pct.
- Indledningsvist vil jeg løbe gennem nogle overordnede pointer om udviklingen på boligmarkedet og rammerne for at yde boliglån i Danmark. Derefter vil jeg adressere hvert af de fire delspørgsmål.
- Vi står lige nu i en situation, hvor vi skal passe på. Hvor vi skal undgå en selvforstærkende negativ spiral, der kan være ødelæggende for boligmarkedet og dermed for de danske boligejere.

- Jeg forstår udmærket godt, at vi især på boligmarkedet stadig lever i skyggen af de lånemuligheder og boligpriser, der bidrog til finanskrisen.
- Men lektionen fra finanskrisen var jo netop, at man ikke skal lempe i gode tider og stramme i dårlige tider. Og det er lige præcis dét, der er min anke mod Danske Banks generelle udmelding om, at alle skal betale 10 pct. i udbetaling ved boligkøb i den nuværende situation.
- Lad mig uddybe: Inden corona-udbruddet ramte Danmark havde vi overordnet en stabil og sund udvikling på det danske boligmarked.
- En udvikling, vi havde opnået på baggrund af dyrt købte erfaringer i 00'erne og særligt under finanskrisen, som også ramte Danmark ganske hårdt.
- Da krisen ramte, og boligpriserne faldt med 20-30 pct., blev resultatet, at mange boligejere, der havde optaget høj gæld tæt på boligprisernes top, blev teknisk insolvente.
- Med den erfaring har skiftende regeringer og Finanstilsynet siden 2013 – på god afstand af finanskrisen – gradvist introduceret balancerede retningslinjer for boliglån. Det har bidraget til at sikre, at vi siden finanskrisen i 2008 har set en mere balanceret udvikling i boligpriser og gæld.

- De retningslinjer gør, at vi i dag står et helt andet sted med en meget klogere og bedre regulering af boligmarkedet, end vi gjorde op til finanskrisen. Men de afgørende nøgleord for de nye retningslinjer er, at det skete gradvist, med god eftertanke og med et yderligere fokus på ro og stabilitet.
- Og det er klogt at stramme op i rammerne for blandt andet långivningen, når boligpriserne stiger, og der er fremgang i økonomien.
- Der står vi ikke i dag. Vi må forvente, at Corona-krisen også vil påvirke boligmarkedet.
- Vi har derfor et fælles ansvar for ikke at skabe unødigt uro på boligmarkedet i en svær og usikker tid som den, vi er i nu. Og det ansvar gælder for os som politikere som for banker, der spiller en samfundsvigtig rolle i Danmark.
- Og det undrer mig ganske enkelt, at nogle partier vil skære alle boligkøbere over en kam, og finder det klogt generelt at fordoble kravet for udbetaling for danske boligkøbere i den nuværende situation. Det gør det sværere for nye boligkøbere at købe deres første bolig. Og det skaber uro om

rammerne for det danske boligmarked og dermed for danske boligejere i en svær situation. Vi har brug for det modsatte.

- Jeg kan konstatere, at andre banker har meldt ud, at de ikke følger Danske Banks eksempel. Således vil de øvrige banker stadig arbejde ud fra udgangspunktet om en udbetaling på 5 pct. og selvfølgelig foretage individuelle kreditvurderinger.
- Jeg har også bidt mærke i, at professor Jesper Rangvid – formanden for udvalget om finanskrisens årsager – har udtrykt skepsis over for den måde, som Danske Bank agerer på.
- Jeg vil nu besvare de konkrete spørgsmål.

Ad spørgsmål P:

1) Er en forventning om risiko for cirka 10 procent fald i boligpriserne i den kommende tid ifølge ministeren en fuldstændig ubegrundet forventning?

- Er et boligprisfald på 10 pct. i den kommende tid en fuldstændig ubegrundet forventning? Nej, men pointen her er heller ikke, om det er realistisk eller ej.
- Pointen er derimod, at man risikerer at forstærke et muligt prisfald gennem skærpede krav til boligkøberne. Det er –

bl.a. i lyset af erfaringerne fra finanskrisen – ikke det vi har brug for, hvor vi står nu.

- Jeg har ikke set en egentlig prognose for boligpriserne som følge af corona-udbruddet. Men de økonomiske vismænd har i deres scenarier offentliggjort den 6. april vist, at boligpriserne i deres scenarier kan falde op til 11 pct.
 - Nationalbanken har vurderet, at dansk økonomi i 2020, målt ved BNP, kan reduceres med 3 til 10 pct. Under finanskrisen faldt BNP til sammenligning med omkring 5 pct.
 - Der er næppe tvivl om, at vi som følge af den nuværende dybe – men forhåbentligt ikke alt for langvarige – tilbagegang, også vil se et fald i boligpriserne. Derfor har vi brug for ro og stabilitet.
- 2) *Bør banker efter ministerens opfattelse undlade at kræve en egenfinansiering af boligkøbere, som svarer til bankens forventninger om risiko for prisfald på boligmarkedet?*
- Der spørges, om bankerne skal undlade at opkræve egenfinansiering svarende til bankernes forventede prisfald på boligmarkedet.

- Jeg mener ikke, at størrelsen på udbetalingskravet handler om, hvor meget boligpriserne bevæger sig. Hvis man skulle følge den logik, ville det jo indebære, at man skulle lempe udbetalingskravet, når priserne stiger. Hvor mon det havde bragt boligmarkedet hen, hvis nogen havde gennemført det, da priserne steg kraftigt? Det er ikke klog boligmarkedsregulering. Det er økonomisk uansvarligt.
- Lige nu handler det først og fremmest om, at der ikke sås unødvendig tvivl om udviklingen på boligmarkedet med hårde udmeldinger, som risikerer at sætte gang i en selvforstærkende spiral, hvor negative forventninger omsættes i for stramme lånekrav, der i sig selv kan føre til mulige yderligere boligprisfald.
- Det afgørende, når der ydes lån er, at kunderne har en tilstrækkelig robust økonomi til at betale de løbende ydelser på lånet. Det må bero på en individuel vurdering af kunden.
- Når man køber bolig ser man typisk lidt længere ud i fremtiden, hvor det snarere er den langsigtede prisudvikling, der er væsentlig.
- Det er ikke hensigtsmæssigt at skrue op og ned for rammerne på boligmarkedet, så man lemper, når det går godt,

og strammer, lige så snart der viser sig nogle skyer på himlen.

3) *Hvilken lære har ministeren draget af risikable boliglåns medansvar for den internationale finanskriser, som ramte Danmark i 2008?*

- Der spørges dernæst til, hvad jeg har draget af lære om risikable boliglåns rolle i forbindelse med finanskrisen i 2008.
- Jeg håber, at vi alle har lært nogenlunde det samme: at man ikke skal regulere boligmarkedet, så der lempes i gode tider og strammes i dårligere tider.
- Den lektie gælder fx tidspunktet for introduktionen af afdragsfrie lån i årene frem mod finanskrisen i 2008 og konstruktionen af ejendomsværdiskattestoppet, der betød lempelser i beskatningen, da boligpriserne steg frem mod finanskrisen.
- Med afsæt i finanskrisen har vi i Danmark indført fornuftige retningslinjer, som samtidig har indbygget fleksibilitet, og som ikke skærer alle låntagere over én kam.
- Og når man ser tilbage, synes jeg, at det er *timing* af tiltagene, der netop er vigtig at trække frem som lære i den nuværende debat.

- Myndighederne introducerede jo ikke skærpede krav til långivningen, mens eller umiddelbart efter finanskrisen rasede. Det skete først senere fra 2013 og frem på afstand af finanskrisen, da boligmarkedet havde stabiliseret sig.
- Myndighedernes retningslinjer har samlet set ydet et vigtigt bidrag til, at boligpriserne og gældsopbygningen ikke er kommet ud af kontrol – og dermed til at boligejerne i dag er langt mere robuste end i årene frem mod finanskrisen.
- Det gør, at vi i dag står i en helt anden situation, end vi gjorde, da finanskrisen brød ud.

4) *Er ministeren villig til at tage medansvar for kommende finanskriser med sin opfordring til bankerne om at låne ud med større risiko, end bankerne af egen drift ønsker at påtage sig?*

- Der spørges endelig – lidt polemisk måske – til om jeg vil tage et medansvar for kommende finanskriser.
- Jeg tror, jeg vil starte med at vende den om. Jeg ville ønske, at flere af de borgerligt-liberale partier, ikke mindst, ville tage ansvar for boligejerne og førstegangskøberne i en alvorlig situation.

- Og må jeg så ikke bare gøre én ting klart: Jeg opfordrer *ikke* bankerne til at tage uholdbart høje risici, selvom jeg godt ved, spørgeren forsøger at fremstille det sådan.
- Jeg ønsker, at bankerne opfører sig ansvarligt og foretager en solid kreditvurdering af alle kunder. Det skal de, og det er sådan, det skal være.
- Men jeg mener, at alle kunder, på grundlag af de regler som gælder (jeg tænker på 5 pct. kravet), har ret til en individuel vurdering af deres økonomi, når de kommer ned i banken for at låne penge til en ejerbolig.
- Det ikke er nogen menneskerettighed at få et lån i banken. Men vi taler ikke om lån til en stor bil, en båd, en ferie eller andre luksusgoder. Vi taler om noget helt fundamentalt, nemlig adgangen til at få tag over hovedet.
- Og derfor mener regeringen, at bankerne har et særligt ansvar for at udvise samfundssind. Og det betyder for mig i denne sammenhæng, at man som kunde får en individuel behandling, når man henvender sig i sin bank, fordi man har behov for at anskaffe sig en bolig.
- Og jeg mener også, at der er plads til at give kunderne lån. Regeringen har som noget af det første under denne krise

frigivet den kontracykliske kapitalbuffer. Det har øget lånekapaciteten i bankerne med i størrelsesordenen 200 mia. kr.

- Det gør det så meget desto mere paradoksalt, at Danske Bank den 21. april kvitterede for en lempelse af bufferen ved at stramme kravene til kunderne. Det er jeg ikke enig i.
- Når skiftende regeringer og myndigheder netop har ageret ansvarligt og forebygget en stor og uholdbar gældsopbygning som op til finanskrisen i 2008, er det skuffende at se Danske Bank agere, som de gør, med den seneste udmelding om udbetalingskrav.
- Jeg mener heller ikke, at det lever op til ånden i den fælles erklæring, vi offentliggjorde med sektoren den 23. marts.
- Jeg står selvfølgelig, som ansvarlig minister, ved det ansvar, jeg og regeringen har for, at samfundsøkonomien udvikler sig fornuftigt – også i svære tider. Og det synes jeg også, vi har vist med de mange initiativer, vi i regeringen og Folketinget har taget, blandt andet i samarbejde med arbejdstagere og arbejdsgivere.

- Som minister for banker og bankområdet ønsker jeg, at bankerne er med på holdet, løfter ansvaret og gør det rigtige. Sammen med os politikere til alle sider i Folketinget.
- Jeg oplever generelt, at den finansielle sektor spiller med, og er blevet bedre og bedre til det – ikke mindst her i løbet af coronakrisen. Men jeg kritiserer også, når én af de største trækker i den modsatte retning.
- Derfor står jeg fuldstændigt ved min kritik af Danske Bank i den konkrete sag, og jeg står også ved min kvittering til og anerkendelse af de af landets øvrige banker, som har udtalt, at de ikke følger udmeldingen fra Danske Bank, men fortsætter med konkrete og individuelle vurderinger på grundlag af de gældende udbetalingskrav.
- Tak for ordet.