

Aftale mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om øget gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet

Realkreditsystemet er afgørende for det samlede udbud af finansiering af fast ejendom for husholdninger og virksomheder. Realkreditsystemet understøtter den økonomiske aktivitet i Danmark ved at yde billig finansiering til husholdninger og virksomheder. Det er væsentligt, at realkreditsystemet er velfungerende, og at der er gennemsigtighed og mobilitet på markedet.

Skærpelsen af kapitalkravene siden finanskrisen har betydet, at institutterne har haft behov for at øge deres polstring. Institutterne har dækket omkostningerne til mere kapital gennem højere bidragssatser, som er deres primære indtægtskilde. Det er aftaleparternes forventning, at institutterne alt andet lige vil have mulighed for at sænke bidragssatser og rentetillæg, når de har opbygget tilstrækkelig kapital og reserver i forhold til vedtagne og forventede nye kapitalkrav fra Basel-komiteén og EU og har en indtjening, der dækker omkostningerne, herunder omkostninger til forskellige typer af kapital.

Danmark er en del af det internationale finansielle system, og det vil skabe usikkerhed for danske boligejere og virksomheder, hvis vi ikke lever op til de i EU fastsatte kapitalkrav mv. og har solide kreditinstitutter, så der fra investorer og ratingbureauer er høj tillid til de danske realkreditobligationer. Ellers ville danske realkreditobligationer ikke kunne omsættes til så lave renter, som tilfældet er. De seneste års stigninger i bidragssatserne ændrer imidlertid ikke på, at finansieringsomkostningerne (rente og bidrag) for danske husholdninger gennemsnitligt er omtrent halveret fra 2010 til 2016.

I foråret 2016 varslede nogle realkreditinstitutter stigninger i bidragssatserne på realkreditlån. Det intensiverede debatten om realkredittens muligheder for at hæve priserne på allerede udstedte realkreditlån, gennemsigtigheden i forbindelse med sådanne prisstigninger, og låntagernes muligheder for at skifte realkreditinstitut.

På baggrund af debatten om realkredittens bidragssatser nedsatte erhvervs- og vækstministeren *Ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet*, der fik til opgave at se på mulighederne for at styrke gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet og komme med anbefalinger til nødvendige justeringer af reglerne for realkrediten. Ekspertudvalget afleverede sin rapport til erhvervs- og vækstministeren den 16. september 2016.

Ekspertudvalgets rapport peger på, at realkreditsystemet generelt er velfungerende, men at der kan være behov for på nogle områder at forbedre systemets funktion.

Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti) Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti er enige om, at der er behov for at justere

regler mv. i realkreditsystemet med henblik på at øge gennemsigtigheden, sammenligneligheden og mobiliteten på privatkundemarkedet.

Aftaleparterne finder, at det er væsentligt at fastholde det danske realkreditsystem, og ser med bekymring på forhandlingerne i Basel-komitéen, der peger på, at der ikke tages højde for sikre udlånsmodeller med lave tab som dansk realkredit. Kommende krav fra f.eks. Baselkomitéen til kapital mv. bør ikke gøre lån unødigt dyre for boligejere i fremtiden. Fra dansk side vil der fortsat blive gjort en aktiv indsats for at forsvare den danske realkreditmodel over for Basel-komitéen og i EU.

For at sikre investorernes tillid til realkreditsystemet er det samtidig centralt, at realkreditinstitutterne har mulighed for at justere indtjeningen, når markedsvilkårene ændres. Aftaleparterne understreger, at det danske marked for ejendomsbelåning er privat, hvorfor fastsættelse af priser, herunder bidragssatser og gebyrer, er et privat anliggende inden for de i lovgivningen fastsatte rammer.

Aftaleparterne er enige om følgende:

1. Realkredit- og pengeinstitutternes begrundelser for prisstigninger skal være mere gennemsigtige

I lov om finansiel virksomhed og lov om ejendomskreditselskaber indsættes en bestemmelse, så realkredit- og pengeinstitutterne ved varsling af ændringer i bidrag, rentetillæg eller gebyrer dels skal begrunde hvilke forhold, der har udløst stigningen, og dels skal forklare de væsentligste forhold, der har haft betydning for ændringens omfang samt den skønnede forholdsmæssige andel, disse udgør af den samlede stigning.

I dag skal et institut kun forholde sig til, hvilken faktor der udløser stigningen i bidraget eller rentetillægget, men ikke redegøre for alle faktorer, der er bestemmende for stigningen eller for hvor meget faktorerne påvirker stigningens samlede omfang. Med henblik på at øge gennemsigtigheden skal der stilles større krav til begrundelserne for stigninger i bidrag, rentetillæg eller gebyrer på realkreditlån eller realkreditlignende lån.

2. Låntagerne skal have længere tid til at reagere på stigende priser på lån

Varslingsperioden for stigninger i bidrag, rentetillæg eller gebyrer øges fra tre måneder til seks måneder. Denne varslingsperiode gælder også for realkreditlignende lån.

Længere varslingsperiode giver låntagerne bedre tid til at overveje og eventuelt træffe beslutning om at skifte institut i tilfælde af stigende bidragssats eller lignende. En seks måneders varslingsperiode sikrer en balance mellem, at låntagerne har tid til at overveje konsekvenserne af en omkostningsstigning og institutternes mulighed for at justere indtjeningen, når markedsforsvarende ændres.

3. Stigninger i bidrag og rentetillæg mv. skal kun kunne effektueres, hvis de er fyldestgørende begrundet

Det vil få (civilretlig) virkning, hvis reglerne om begrundelse og varsling, jf. punkt 1 og 2, ikke er overholdt, bortset fra uvæsentlige stigninger i andet vederlag end bidrag og rentetillæg. Det vil konkret betyde, at annoncerede bidragsstigninger og stigninger i rentetillæg ikke kan træde i kraft, med mindre reglerne er overholdt.

Mangelfuld varslings og begrundelse skal have økonomiske konsekvenser for institutterne. Derfor skal kun korrekt varslede og begrundede stigninger i bidrag og rentetillæg kunne opkræves med henblik på at understøtte reglernes overholdelse.

Finanstilsynet vil skærpe sin opmærksomhed på institutternes praksis ved annoncering af stigninger i bidragssatser og rentetillæg. Finanstilsynet vil være åben over for en dialog med de finansielle virksomheder, som står over for at skulle hæve bidragssatsen eller et rentetillæg, om de tvivlsspørgsmål, der måtte opstå i forhold til overholdelse af den gældende regulering. Hvor relevant vil Finanstilsynet anmode institutter, der sætter bidragssatsen eller rentetillæg op, om en redegørelse for at kunne kontrollere om stigningen overholder kravene til fyldestgørende begrundelser.

4. Færre gebyrer ved indfrielse i varslingsperioden

Det vil ikke være tilladt at opkræve indfrielsesgebyr i varslingsperioden ved forhøjelse af bidragssats i et realkreditinstitut og ved forhøjelse af rentetillæg ved realkreditlignende lån i et pengeinstitut.

Endvidere kan de låneformidlende institutter ikke opkræve mere end halvdelen af summen af kurtage og kursskæring, eller tilsvarende proportionalgebyrer, i forbindelse med indfrielse af lån i varslingsperioden ved forhøjelse af bidragssats i et realkreditinstitut og ved forhøjelse af rentetillæg ved realkreditlignende lån i et pengeinstitut. Det vil ved forhøjelser af bidragssatser mv. nedbringe omkostningerne for privatkunder ved at skifte institut og bidrage til at øge mobiliteten på realkreditmarkedet.

5. Øget gennemsigtighed om kursskæring

Kursskæringens beløbsmæssige andel af rentebeløbet skal oplyses på hver terminsopkrævning på rentetilpasningslån og på realkreditlignende lån.

Kursskæringen i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån er steget de senere år. Oplysninger til låntagerne om kursskæringens andel af den samlede rentebetaling vil bidrage til at øge gennemsigtigheden og konkurrencen.

6. Flere oplysninger til låntagerne ved varslings af prisstigninger

Ved stigninger i bidrag, rentetillæg eller gebyrer skal varslingsbrevet for at øge gennemsigtigheden indeholde oplysninger om:

- a) Kursværdien af kundens lån.
- b) At låntageren har mulighed for at indfri lånet og omlægge det til et andet lån i samme institut eller hos en anden låneudbyder.
- c) At oplysninger om andre låneudbydere kan findes på prisportaler, drevet af private udbydere, og på prisportalen for boliglån (indeholder oplysninger om aktuelle priser, som boliglån er blevet udbudt til).

I forbindelse med varslinger om prisforhøjelser er låntagerne særligt modtagelige for information om muligheden for at skifte udbyder og handle på baggrund heraf. Derfor bør informationen til låntagerne udvides i disse situationer.

7. Mere information om fordeling af omkostninger i lånetilbud hos realkredit- og pengeinstitutter

Lånetilbud for realkreditlån og realkreditlignende lån skal indeholde en fordeling af de væsentligste omkostningsposter, institutterne dækker ved opkrævning af bidrag, rentetillæg mv. Det skal sikre kunderne gennemsigtighed om prisen på deres lån og bedre mulighed for at sammenligne bidrag, rentetillæg mv. ved indhentning af flere lånetilbud, og om prisen står i rimeligt forhold til omkostningerne. Finanstilsynet vil udarbejde en vejledning, om hvordan en sådan fordeling præsenteres i lånetilbuddene.

8. Bedre muligheder for at flytte realkreditinstitut når lånegrænserne er overskredet

Låntagere, såvel private som erhvervs-kunder, skal kunne flytte til et andet institut ved konvertering eller låneomlægning, selv om lånet overskrider lånegrænserne.

Lovgivningen giver ikke låntager mulighed for at flytte hele sit realkreditlån over i et andet realkreditinstitut, hvis lånegrænsen er overskredet. Denne bestemmelse begrænser mobiliteten på realkreditmarkedet, og kan fjernes, idet en ændring af lovgivningen ikke vil øge den samlede risiko i realkreditsektoren.

9. Større sammenlignelighed og åbenhed

Den nye prisportal for boliglån giver konkrete oplysninger om de enkelte realkredit- og pengeinstitutters låneomkostninger og gør det dermed lettere for kunderne at sammenligne forskellige låneprodukter. Aftaleparterne vil følge, om prisportalen virker efter hensigten om at skabe mere gennemsigtighed og sammenlignelighed i boligfinansieringen.

Herudover vil Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i samarbejde med Forbrugerombudsmanden én gang om året redegøre for udviklingen i bidragssatser, rentetillæg mv. og i de markedsforhold, som institutterne agerer i. Det vil bidrage til gennemsigtighed om konkurrencen på realkreditmarkedet.

10. Højere likviditet på realkreditobligationsmarkedet

Tilslutning til at ophæve aftalen mellem Erhvervsministeriet og FinansDanmark om, at der skal tilbydes Cita-baserede realkreditlån, hvis der udbydes Cibor-baserede realkreditlån (Cita-aftalen).

Siden aftalen blev indgået er der indført EU-regulering af benchmarkrenter, herunder Cibor-renten, der adresserer de hensyn som aftalen dækkede. En ophævelse af aftalen vil bidrage til at mindske antallet af udestående obligationsserier og øge likviditeten i realkreditobligationsmarkedet.

Aftaleparterne er i forhold til ovenstående initiativer desuden enige om, at hvis der er låneprodukter med særlige udfordringer, for eksempel hvis rente og marginal ikke er adskilt eller gebyrer og finansielle omkostninger ikke er adskilt, bør der findes løsninger, der sikrer at disse låneprodukter omfattes på en hensigtsmæssig måde.

Regeringen vil fremsætte forslag til nødvendig lovgivning med henblik på ikrafttræden snarest muligt.