

BARRIERER FOR FORBRUGERENS MOBILITET PÅ DET DANSKE REALKREDITMARKED

Afrapportering fra arbejdsgruppen om konkurrence på
realkreditmarkedet

JUNI 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. SAMMENFATNING	4
2. INDLEDNING	9
2.1 FORMÅLET MED ARBEJDSGRUPPEN OG AFGRÆNSNING AF ARBEJDSGRUPPENS ARBEJDE	9
2.2 RAPPORTENS STRUKTUR	9
3. DET DANSKE REALKREDITSYSTEM	10
3.1 DET DANSKE REALKREDITMARKED	10
3.2 STRUKTUREN PÅ DET DANSKE REALKREDITMARKED	11
3.3 REALKREDITINSTITUTTERNES INDTJENINGSMULIGHEDER.....	12
3.4 SAMMENHÆNG MELLEML REALKREDIT- OG PENGEINSTITUTMARKEDET	13
4. MOBILITETEN PÅ DET DANSKE MARKED FOR REALKREDITLÅN	15
4.1 MOBILITETEN PÅ DET DANSKE REALKREDITMARKED	15
4.2 MOBILITETEN I DANSK REALKREDIT SAMMENLIGNET MED ANDRE LANDE OG SEKTORER	17
4.3 SAMMENHÆNG MELLEML KONKURRENCE OG FORBRUGERADFÆRD I FORHOLD TIL HENHOLDSVIS PENGE- OG REALKREDITINSTITUTTER	20
4.4 DELKONKLUSION.....	21
5. BIDRAGSSATSER OG GEBYRER.....	22
5.1 BIDRAGSSATSER	22
5.2 GEBYRER	28
5.3 KURSSKÆRING	30
5.4 OMKOSTNINGER VED SKIFT MELLEML REALKREDITINSTITUTTER.....	31
5.5 REALKREDITINSTITUTTERNES ADGANG TIL AT ÆNDRE RENTER, BIDRAGSSATSER OG GEBYRER	33
5.6 DELKONKLUSION.....	34
6. ADGANG TIL PRISOPLYSNINGER	35
6.1 PRISSAMMENLIGNINGSVÆRKTØJ	35
6.2 SKILTNING	37
6.3 LÅNETILBUD	38
6.4 GEBYR- OG BIDRAGSÆNDRINGER.....	39
6.5 KURSSKÆRING	41
BILAG 1: KOMMISSORIUM – KONKURRENCEFØRHOLD PÅ DET DANSKE REALKREDITMARKED	42
BILAG 2: EKSTERNE EKSPERTER.....	43

1. SAMMENFATNING

Det danske realkreditsystem har udviklet sig meget i de seneste 20 år. Der er sket en udvikling fra et marked med primært 30-årige fastforrentede lån til et marked med stor udbredelse af rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed. Udviklingen har været til gavn for forbrugerne, der har kunnet få lån, som i højere grad end tidligere er tilpasset deres præferencer og økonomiske forhold. Samtidig har udbredelsen af nye lånetyper også betydet, at mange forbrugere har kunnet nyde godt af lavere rentesatser de seneste år. De afdragsfrie lån har endvidere givet den enkelte låntager øget fleksibilitet til at udjævne sit forbrug over et livsforløb og til at nedbringe anden og dyrere gæld hurtigere end ellers. Derudover er pengeinstitutterne også blevet en spiller på markedet for finansiering af fast ejendom med forskellige typer af pantsikrede prioritetslån, om end i mindre omfang.

Forretningsmodellen i det danske realkreditsystem er grundlæggende, at renterne på lånene bliver fastsat på baggrund af efterspørgslen efter obligationerne, og rentebetalingerne går ubeskåret fra forbrugeren til obligationsinvestoren. Realkreditinstitutternes indtjeningsgrundlag, der skal dække institutternes administrationsomkostninger, tab på lån og forrentning af egenkapital, er således gebyrer og bidragsbetalinger fra forbrugerne. Et veldrevet institut med lave administrationsomkostninger og gode kreditvurderinger, der resulterer i lavere tab, vil således kunne have relativt lave gebyrer og bidrag. Gebyrsatserne bør derfor være en væsentlig konkurrenceparameter. Det bør være konkurrence mellem institutterne og ikke offentlig regulering, der sikrer lave bidragssatser og gebyrer til kunderne. Det vurderes derfor ikke at være hensigtsmæssigt at fastsætte eksempelvis loft over niveauet for institutternes gebyrer og bidragssatser. Derimod findes det konkurrencefremmende at understøtte forbrugernes muligheder for at træffe oplyste valg af låneprodukter via øget gennemsigtighed på markedet for boliglån mod pant i fast ejendom.

Realkreditinstitutterne har generelt via deres låneaftaler mulighed for at justere gebyrer og bidragssatser i løbet af et låns løbetid. Det er med til at styrke den danske realkreditmodel, idet institutterne får mulighed for at imødegå eksempelvis højere tabsrater og skærpede regulatoriske krav uden at skulle reducere nyudlån e.l. Dette skal ses i lyset af, at de fleste realkreditlån ydes for en 30-årig periode, og at der i en sådan periode kan ske væsentlige ændringer i institutternes markedsforhold og regulatoriske rammer. Det er dog samtidigt vigtigt, at det er let for forbrugerne at gennemskue på hvilket grundlag og med hvilket varsel institutterne kan ændre gebyrer og bidragssatser, samt at realkreditinstitutterne ikke har vilkårlig adgang til at ændre bidragssatser og gebyrer.

I forlængelse af den finansielle krise har den finansielle sektor i Danmark været udfordret af blandt andet faldende priser på ejendomsmarkedet. Det har skabt større risiko for tab, hvis forbrugerne ikke har kunnet imødegå deres betalingsforpligtigelser. For at sikre at blandt andet realkreditinstitutterne er tilstrækkeligt polstret til at imødegå tab, er der indført øgede kapitalkrav i EU samt nationale krav til systemisk vigtige institutter (SIFler), som er implementeret i dansk lovgivning i marts 2014. Samtidig har ratingbureauerne stillet højere krav til kapitalisering af institutterne for, at de kan opretholde deres rating. Disse faktorer har medført, at institutterne skal rejse yderligere kapital, hvilket har bidraget til, at blandt andet bidragssatserne er blevet øget i de senere år.

Realkreditinstitutterne har endvidere hver især i de senere år differentieret deres bidragssatser og gebyrer på de forskellige lånetyper mere end tidligere, så satserne i højere grad afspejler de konkrete risici ved de forskellige lånetyper og belåningsgrader. Det er bl.a. sket i forlængelse af krav fra ratingbureauerne om, at institutterne skal

imødegå de risici, der er forbundet med, at en meget stor andel af realkreditlånet løbende skal refinansieres. De differentierede bidrags- og gebyrsatser kan give forbrugerne en tilskyndelse til at optage lån med en længerevarende finansiering end fx ét eller tre år. I den forbindelse har flere institutter endvidere udviklet forskellige nye låneprodukter, som også har til formål at reducere refinansieringsrisikoen. Det bemærkes, at realkreditinstitutter fastsætter bidragssatserne på baggrund af lånetype og belåningsgrad, og satserne er således uafhængige af indkomst og geografi.

Den øgede differentiering af gebyrer og bidragssatser har også bidraget til en øget spredning mellem realkreditinstitutternes gebyrer og bidragssatser i de seneste år. Det kan skyldes forskellige tilgange til håndtering af risici på tværs af institutterne. Samtidig varierer typen og størrelsen på gebyrer på tværs af institutter. Variationen i gebyrer og bidragssatser har betydning for forbrugernes økonomiske råderum. Ifølge arbejdsgruppens beregninger kan de samlede udgifter til bidrag og kursskæring over ti år på et lån på 1 mio. kr. variere mellem 55.000 og 146.000 kr. afhængig af lånetype og belåningsgrad. Det kan således betale sig for forbrugerne at afsøge markedet og/eller forhandle med instituttet, når forbrugeren skal optage eller omlægge realkreditlån.

Udviklingen i retning af mere differentierede lånetyper, bidragssatser og gebyrer har gjort realkreditmarkedet mindre gennemskueligt for forbrugerne, da de inden låneoptagelse skal forholde sig til flere forskellige produkter og mere differentierede priser. Det betyder, at det er nødvendigt med gennemsigtighed for at sikre, at forbrugerne får de produkter, der passer til deres præferencer og økonomiske forhold. Gennemsigtighed for forbrugerne kan således bidrage til at skabe mest mulig mobilitet og konkurrence på markedet for realkreditlån, så forbrugerne får realkreditlån til den bedst mulige pris.

Rapporten tager i sit syn på konkurrenceforholdene på det danske realkreditmarked sit udgangspunkt i efterspørgselssiden for forbrugere, som handler på ejer- eller fritidsboligmarkedet uden for deres erhverv. Rapporten ser således på i hvilket omfang, der er barrierer for at skifte realkreditinstitut samt på gennemsigtigheden på markedet for boliglån mod pant i fast ejendom, herunder realkreditlån.

Rapporten beskriver alene udbudssiden i form af antallet af institutter og betydningen af markedets sammensætning for forbrugernes valg.

Baggrunden for at undersøge barrierer for mobilitet på markedet for lån mod pant i fast ejendom er, at man kan konstatere, at der kan være potentiale for øget forbrugeraktivitet, herunder mobilitet på markedet for finansiering af fast ejendom..

Endvidere gælder at konkurrence forudsætter bl.a., at der er tilstrækkelig mulighed for mobilitet, dvs. at det er let og gennemskueligt at skifte realkreditinstitut. De eksisterende undersøgelser tyder på, at der kan være potentiale for øget mobilitet på det danske marked for realkreditlån. Der er imidlertid ikke noget, der tyder på, at der er særlige gebyrer, som udgør barrierer for at skifte realkreditinstitut.

Det er således arbejdsgruppens vurdering, at der ikke er særlige gebyrer i forbindelse med skift mellem realkreditinstitutter ud over de omkostninger, der også er i forbindelse med omlægning af lån uden et institutskifte. De kurstab eller kursgevinster, der kan være, når en forbruger opsiger sit eksisterende realkreditlån for at optage et nyt lån, skyldes den måde, som realkreditlån finansieres på via obligationsudstedelser. Eventuelle kurstab for forbrugeren har således ikke karakter af at være gebyrer, men er derimod en udgift, som betales til obligationsejerne, og som oftest modsvares af lavere renter på det nye lån.

Der kan dog være indirekte økonomiske omkostninger for forbrugeren forbundet med skift mellem realkreditinstitutter. Det skyldes, at en del forbrugere kan opnå rabatter via

hælkundeforhold i sit pengeinstitut og hertil tilknyttede realkreditinstitutter. Hvis forbrugeren vælger at flytte sine realkreditlån fra det oprindelige realkreditinstitut over til et nyt realkreditinstitut, som pengeinstituttet fx ikke har en distributionsaftale med, vil forbrugeren således kunne miste disse rabatter. Omvendt kan en forbruger også opnå eventuelle samlerabatter i nyt realkreditinstitut, hvis forbrugeren eksempelvis også flytter sine relevante engagementer over i et pengeinstitut, der samarbejder med det nye realkreditinstitut. Samlerabatter er en konsekvens af de virksomhedsstrukturer, der findes blandt finansielle virksomheder, hvor nogle penge- og realkreditinstitutter er i samme koncern eller har indgået distributionsaftaler med hinanden.

Det er endvidere arbejdsgruppens vurdering, at prisgennemsigtighed ikke er fuldt ud til stede på markedet for boliglån mod pant i fast ejendom. Det skyldes bl.a., at der ikke er entydige regler for skiltning af gebyrer, at varslingen af gebyr og bidragsændringer ikke er entydig, samt at der ikke eksisterer et dækkende prissammenligningsværktøj.

På den baggrund anbefaler arbejdsgruppen initiativerne i boks 1.

Boks 1.1 Arbejdsgruppens anbefalinger

1. *Dækkende prissammenligningsværktøj*

Der eksisterer ikke i dag et prissammenligningsværktøj, der kan give forbrugerne et dækkende overblik over prisen på de forskellige lån mod pant i fast ejendom fra penge- og realkreditinstitutter, herunder bidragssatser, kursskæring, gebyrer m.v. ved omlægning af lån og skift af institut. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der etableres et dækkende prissammenligningsværktøj, der skal vise de faktiske priser på tildelte lån, således at det bliver lettere for forbrugerne at sammenligne priser på tværs af institutterne.

Effekten forventes at være en mere gennemsigtig prisstruktur, og at flere forbrugere bliver opmærksomme på prisforskelle, som er forbundet med deres låneprodukter. Det vil være til gavn for mobiliteten og konkurrencen på markedet for lån mod pant i fast ejendom.

2. *Dækkende skiltning for bidragssatser og gebyrer*

Der er ikke entydige regler for, hvordan institutterne skal skilte med deres bidragssatser og gebyrer, herunder kursskæring. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der udstedes en "skiltningsbekendtgørelse", som forpligter realkreditinstitutterne til at oplyse både størrelse og beregningsmetode for bidragssatser m.v. samt grupperer gebyrer efter, hvilket tidspunkt i et låneforløb de opkræves. Det vil tydeliggøre for forbrugerne, hvis realkreditinstituttet fx anvender differentierede bidragssatser, som afhænger af forbrugerens belåningsprocent. Bekendtgørelsen skal finde anvendelse både på gebyrer og bidrag for private låntagere. Oplysningerne skal gives på realkreditinstitutternes hjemmesider.

Effekten forventes at være en mere gennemsigtig gebyr- og bidragsstruktur, og at forbrugere i højere grad bliver opmærksomme på hvilke gebyrer og bidragssatser, der er forbundet med deres låneprodukter.

3. *Fælles principper for lånedokumenter*

Lånedokumenterne varierer fra institut til institut. Dokumenterne er endvidere meget omfattende – både i antal og kompleksitet. Det gør det vanskeligere for forbrugerne at forstå lånedokumenterne og at sammenligne tilbud fra forskellige institutter. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der ses på mulighederne for fastsættelse af fælles principper for udarbejdelsen af lånedokumenter, da det vil gøre det lettere for forbrugerne at forstå dokumenterne og sammenligne priser i forbindelse med tilbud fra forskellige institutter. Det foreslås gjort i forbindelse med implementeringen af EU's boligkreditdirektiv, der skal være implementeret senest i marts 2016.

Effekten af mere ensartet dokumentation vil være, at det er lettere for forbrugere at forstå lånetilbud samt at sammenligne tilbud fra forskellige udbydere.

4. *Præcisering af regler for varsling af ændringer i gebyr- og bidragssatser*

Reglerne for varsling af gebyr- og bidragsændringer understøtter ikke i tilstrækkelig grad forbrugernes mulighed for at tilpasse deres økonomi ved eventuelle ændringer i bidragssatser og gebyrer. Arbejdsgruppen anbefaler, at det i god skik bekendtgørelsen fastsættes, at bidragsændringer og ændringer i gebyrer, som indgår i låneaftalen, skal varsles individuelt (som i høj grad er i overensstemmelse med praksis i dag), og at gebyr- og bidragsændringer skal varsles med 3 måneders frist (praksis i dag er varslingsfrister på ned til én måned).

Effekten forventes at være, at det bliver lettere for forbrugeren at indrette sin økonomi på ændrede forhold omkring låneaftaler.

5. *Præcisering af regler for ændringer i gebyr- og bidragssatser*

Reglerne for ændringer i gebyrer og bidragssatser er ikke tydelige omkring vilkår om eventuelle ændringer, hvilket kan skabe usikkerhed for forbrugerne. Arbejdsgruppen anbefaler, at det i god skik bekendtgørelsen fastsættes, at vilkår om ændringer af gebyrer og bidrag skal være klart fremhævet i kontrakten, samt at der i Finanstilsynets vejledning til bekendtgørelsen for god skik uddybes ved hjælp af eksempler, hvilke begrundelser der kan siges at være vilkårlige og derfor ikke er acceptable.

Herudover anbefaler arbejdsgruppen, at der i god skik bekendtgørelsen indsættes en begrundelsespligt i forbindelse med ændringer i gebyr- og bidragssatser, således at realkreditinstitutterne skal forklare forbrugerne baggrunden for gebyr- og bidragsændringer.

Effekten forventes at være, at det bliver lettere for forbrugeren at forstå baggrunden for ændringer i gebyrer og bidragssatser. Forbrugerne har derved også bedre muligheder for at lave kvalificerede prissammenligninger.

6. *Undersøgelse af kursskæring*

Det kan være vanskeligt for mange forbrugere med rentetilpasningslån at gennemskue, at kursskæring er et tilbagevendende gebyr, som betales ved hver refinansieringstermin. Kursskæring kan endvidere have større indvirkning på forbrugers økonomi end et gebyr, der afregnes fx i forbindelse med en bestemt serviceydelse. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at Finanstilsynet nærmere undersøger institutternes kommunikation omkring kursskæring.

2. INDLEDNING

2.1 FORMÅLET MED ARBEJDSGRUPPEN OG AFGRÆNSNING AF ARBEJDSGRUPPENS ARBEJDE

Regeringen har i forlængelse af konkurrenceudspillet fra oktober 2012¹ ønsket at undersøge konkurrenceforholdene i den finansielle sektor, herunder blandt både pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har i den forbindelse analyseret konkurrencen på pengeinstitutmarkedet for privatkunder og konkluderer bl.a., at priskonkurrencen kan blive mere effektiv. Analysen viser, at forbrugernes loyalitet over for deres nuværende pengeinstitut vurderes at være en væsentlig barriere for forbrugernes aktivitet på markedet for finansielle ydelser, herunder i forhold til at undersøge alternative udbyderes priser.²

Erhvervs- og vækstministeren har endvidere nedsat en intern arbejdsgruppe, der har haft til opgave at undersøge mobilitets- og konkurrenceforholdene på realkreditmarkedet. Arbejdsgruppen har særligt haft til opgave at se på forbrugernes muligheder for at skifte realkreditinstitut og omkostningerne forbundet hermed, jf. arbejdsgruppens kommissorium i bilag 1.

Arbejdsgruppen har været sammensat af repræsentanter fra:

- Erhvervs- og Vækstministeriet (Christian Ølgaard, Carsten Kjær Joensen og Signe Thuesen)
- Finanstilsynet (Annette Bjaaland Andersen, Henrik Bruun Johannesen og Jørn Andersen)
- Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen (Kristina Venø og Jesper Mølbæk).

Relevante eksterne eksperter har været inddraget i arbejdsgruppens drøftelser, jf. bilag 2, men har ikke deltaget i arbejdsgruppen. Denne rapport sammenfatter arbejdsgruppens drøftelser og anbefalinger på området.

Rapporten tager i sit syn på konkurrenceforholdene på det danske realkreditmarked sit udgangspunkt i efterspørgselssiden. Rapporten ser således på i hvilket omfang, der er barrierer for at skifte realkreditinstitut samt på gennemsigtheden på markedet for realkreditlån. Rapporten beskriver alene udbudssiden i form af antallet af institutter og betydningen af markedets sammensætning for forbrugernes valg.

Rapporten fokuserer kun på vilkårene for forbrugere, jf. arbejdsgruppens kommissorium. Forbrugere defineres i denne rapport som private låntagere, der handler på ejer- og fritidsboligmarkedet uden for deres erhverv.

2.2 RAPPORTENS STRUKTUR

Rapporten starter i kapitel 3 med en kort beskrivelse af det danske realkreditsystem og dets forretningsmodel. Det skal give læseren den nødvendige baggrund om udviklingen i centrale konkurrenceparametre i dansk realkredit som fx gebyrer og bidragssatser.

Derefter følger i kapitel 4 et overblik over mobiliteten blandt kunderne på det danske realkreditmarked. Kapitel 5 belyser realkreditinstitutternes anvendelse af gebyrer og bidrag samt omkostninger ved institutskift. Rapporten afsluttes med kapitel 6, som redegør for gennemsigtheden på markedet for realkreditlån.

¹ "Styrket konkurrence til gavn for Danmark", Erhvervs- og Vækstministeriet, oktober 2012.

² "Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder", Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, april 2013.

3. DET DANSKE REALKREDITSYSTEM

3.1 DET DANSKE REALKREDITMARKED

Det danske realkreditsystem har udviklet sig meget i de seneste 20 år. Der er sket en udvikling fra et marked med primært 30-årige fastforrentede lån til et marked med stor udbredelse af rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed. Det er en udvikling, der har fundet sted siden 1996, hvor de første rentetilpasningslån, som vi kender dem i dag, blev ydet, og siden 2003 hvor muligheden for afdragsfrihed blev indført ved lov.

Udviklingen har været til gavn for forbrugerne, der har kunnet få lån, som i højere grad er tilpasset deres præferencer og risikoprofil. Samtidig har det også betydet, at mange forbrugere har kunnet nyde godt af lavere rentesatser sammenlignet med rentesatser på lange fastforrentede lån. De afdragsfrie lån har endvidere givet den enkelte låntager øget fleksibilitet til at udjævne sit forbrug over et livsforløb og til at nedbringe anden og dyrere gæld hurtigere end ellers.

Den finansielle krise har betydet, at der internationalt og i Danmark er stillet højere krav til blandt andet kreditinstitutternes kapitalgrundlag, herunder til realkreditinstitutterne. De nye krav til pengeinstitutter og realkreditinstitutter implementeres bl.a. i det i marts 2014 vedtagne lovforslag, der følger op på den politiske aftale om Bankpakke 6, implementerer EU's kapitalkravsdirektiv og indfører regler for systemisk vigtige finansielle institutter (SIFler) i Danmark. De nye regler stiller krav om yderligere kapital og likviditet til alle institutter men særligt til SIFlerne, da der er tale om institutter, der er så store, at det kan have vidtrækkende negative konsekvenser for husholdninger, virksomheder og samfundsøkonomien generelt, hvis de kommer i problemer.

Det betyder, at en række realkreditinstitutter har behov for at rejse ekstra kapital for at leve op til de nye krav. Realkreditinstitutter opbygger primært ekstra kapital ved at hæve bidragssatserne. Lovforslaget, der implementerer Bankpakke 6, giver dog samtidig mulighed for, at tidligere omdannede realkreditinstitutter med fonde og foreninger som hovedaktionærer kan udstede stemmeløse aktier. Det vil lette sådanne realkreditinstitutters mulighed for at rejse ny kapital.

Den store udbredelse af variabelt forrentede boliglån har betydet, at der har været en øget risiko forbundet med dansk realkredit i forhold til tidligere i form af risikoen ved, at lange lån med 30 års løbetid er finansieret ved løbende salg af obligationer – den såkaldte refinansieringsrisiko. Det har blandt andet betydet, at ratingbureauer har krævet, at institutterne nedbringer denne risiko ved at mindske mismatchet mellem løbetiden på de bevilgede lån og de udstedte obligationer.

Ratingbureauernes krav har bidraget til, at realkreditinstitutterne hver især i de senere år i højere grad end tidligere har differentieret bidragssatser og gebyrer, så satserne afspejler de forskellige risici ved de forskellige lånetyper. De differentierede bidrags- og gebyrsatser har generelt givet forbrugerne en tilskyndelse til at optage lån med en længerevarende finansiering end fx ét eller tre år.

Udover stigende og mere differentierede bidragssatser har institutterne forsøgt at håndtere de nye typer af risici på forskellig vis. Det har givet udslag i udvikling af forskellige låneprodukter på tværs af institutterne. Realkredit Danmark og Nordea Kredit har eksempelvis lanceret nye typer variabelt forrentede lån med finansiering på typisk 3-5 års løbetid kombineret med en halvårlig rentefastsættelse baseret på CITA-renten.

Hensigten med disse lån er, at reducere omfanget af de traditionelle étårige rentetilpasningslån for at leve op til kravene fra ratingbureauerne.

Udviklingen har således betydet, at der er kommet flere forskellige produkter på markedet til gavn for forbrugerne. De mange produkter giver imidlertid samtidig mindre gennemskuelighed på markedet, hvilket er blevet kombineret med øgede og mere varierede bidragssatser og gebyrer. Det betyder, at der kan være et øget behov for at skabe gennemsigtighed i det danske realkreditmarked, hvis forbrugerne skal have mulighed for at finde det rette lån til den rette pris.

Folketinget har i marts 2014 vedtaget et lovforslag, der håndterer realkreditinstitutternes refinansieringsrisiko ved at indføre tvungen løbetidsforlængelse af obligationer bag variabelt forrentede lån, hvis renten stiger med mere end 5 procentpoint ved en refinansiering (rentetrigger), eller hvis en refinansiering fejler. Sidstnævnte betyder, at realkreditinstituttet ikke kan sælge alle de obligationer, der er nødvendige for at refinansiere de udestående lån. Rentetriggeren for realkreditinstitutternes udstedelser gælder kun for alle ikke-forfinansierede lån, der er finansieret med fast eller variabelt forrentede obligationer, og hvor obligationerne har en løbetid på op til og med 24 måneder (F1 og F2-lån, 1- og 2-årige CITA-lån og lignende). Løbetidsforlængelsen i forbindelse med, at en refinansiering fejler, gælder for alle ikke-forfinansierede lån. Refinansieringsrisikoen vil således fremadrettet blive båret af investorerne.

Loven trådte i kraft 1. april 2014 for lån finansieret med obligationer med op til og med ét års løbetid. For øvrige lån træder loven i kraft den 1. januar 2015.

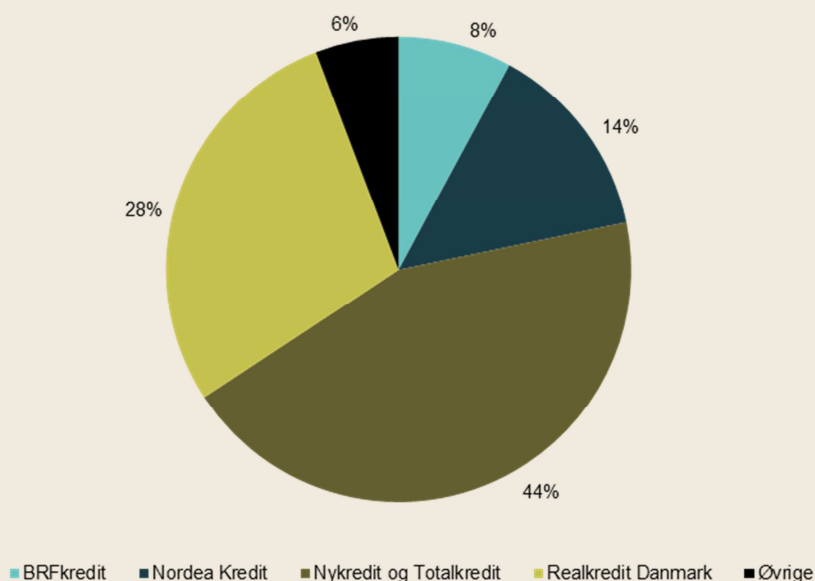
Det er endnu for tidligt at vurdere konsekvenserne af den nye lovgivning. Dog må det formodes, at udviklingen af nye realkreditprodukter på baggrund af ratingbureauernes krav til håndtering af realkreditinstitutternes refinansieringsrisiko ikke fortsætter som hidtil efter ikrafttræden af lovforslaget.

3.2 STRUKTUREN PÅ DET DANSKE REALKREDITMARKED

En sund konkurrence er båret af flere faktorer. En væsentlig faktor er, at der er flere udbydere på markedet. Flere udbydere giver som udgangspunkt forbrugerne mulighed for at vælge det institut, der har det produkt og den pris, som passer bedst til forbrugerens behov. Samtidig kan kombinationen af flere udbydere og aktive forbrugere skabe et konkurrencepres, som kan medføre lavere priser.

Der er 7 realkreditinstitutter på det danske realkreditmarked, hvoraf BRFkredit, Nordea Kredit, Nykredit Realkredit, Realkredit Danmark og Totalkredit har private kunder. Det bemærkes, at Nykredit og Totalkredit er en del af samme koncern og derfor generelt kan betragtes som ét institut. Realkreditinstitutternes markedsandele er illustreret i figur 3.1.

Figur 3.1 Realkreditinstitutternes markedsandele, opgjort i forhold til den samlede obligationsrestgæld til samtlige ejendoms kategorier (privat og erhverv), ultimo 2012



Kilde: Realkreditrådet, 2013.

Det danske realkreditmarked er således relativt koncentreret med fire udbydere til private forbrugere. Dette afspejler, udover historiske forhold, at der er tale om et marked med væsentlige stordriftsfordele, som følge af relativt standardiserede produkter og behovet for store obligationsserier for at sikre en nødvendig likviditet i udstedelserne.

Det er endvidere muligt for danske pengeinstitutter at opnå tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer (SDO'er), som giver mulighed for at yde lån mod pant i fast ejendom på samme vis, som realkreditinstitutterne gør. I dag er der kun ét pengeinstitut, Danske Bank, som har opnået tilladelse til at udstede SDO'er. Der er også mulighed for, at udenlandske institutter vil kunne tilbyde boligfinansiering på realkreditlignende vilkår.³

Samtidig er realkreditinstitutterne også i et vist omfang i konkurrence med pengeinstitutter, der på andre måder tilbyder pantsikret boligfinansiering. Der er fx pengeinstitutter, der udbyder pantsikrede prioritetslån evt. finansieret via et realkreditinstitut, der også kan konkurrere med realkreditlån op til 80 pct. af boligens værdi. Disse produkter er endnu ikke så udbredte på det danske marked for boligfinansiering.

3.3 REALKREDITINSTITUTTERNES INDTJENINGSMULIGHEDER

Realkreditinstitutter yder lån med sikkerhed i fast ejendom. Der er fastlagt en lånegrænse for det enkelte lån i forhold til den vurderede værdi af ejendommen – 80 pct. af værdien for ejerboliger.

³ Eksempelvis tilbyder Handelsbanken, der er etableret i Sverige, boligfinansiering på realkreditlignende vilkår.

Realkreditinstitutter finansierer lånet ved at sælge obligationer. Et realkreditinstitut kan således ikke som et pengeinstitut fx tage imod indlån og låne det videre.

Realkreditinstitutternes forretningsmodel er således konstrueret, så renterne på obligationerne bliver bestemt via investorenes efterspørgsel på markedet. Renter og afdrag på obligationslånene går ubeskåret til investorerne.

Realkreditinstitutternes administrationsomkostninger, herunder bl.a. til lønninger og it-systemer, tab på udlån og forrentning af egenkapital, skal således dækkes af andre kilder. De største indtægtskilder for realkreditinstitutterne er gebyrer og løbende bidrag på lån.

Et veldrevet institut med lave administrationsomkostninger og gode kreditvurderinger, der resulterer i lavere tab, vil således kunne have relativt lave gebyrer og bidrag. Gebyrsatserne bør derfor være en væsentlig konkurrenceparameter. Det bør være konkurrence mellem institutterne og ikke offentlig regulering, der sikrer lave bidragssatser og gebyrer til kunderne.

Det er imidlertid en forudsætning for denne konkurrence, at der er gennemsigtighed i forhold til bidragssatser og gebyrer, da kunderne ikke kan vælge det billigste institut, hvis det ikke er klart for dem, hvilke priser institutterne tager.

3.4 SAMMENHÆNG MELLEM REALKREDIT- OG PENGEINSTITUTMARKEDET

De store danske realkreditinstitutter er i koncern med eller har indgået distributionsaftaler med et eller flere pengeinstitutter om formidling af realkreditlån. Langt de fleste forbrugere får således deres realkreditlån via deres eksisterende pengeinstitutforbindelse.

Det betyder, at konkurrencen og forbrugeradfærden på realkreditmarkedet er påvirket af den tilsvarende konkurrence og adfærd på pengeinstitutmarkedet. En analyse fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser bl.a., at forbrugernes loyalitet over for deres nuværende pengeinstitut vurderes at være en væsentlig barriere for forbrugernes aktivitet, herunder i forhold til at undersøge alternative udbydere priser.⁴ Dette må således også forventes at have indflydelse på konkurrencen på realkreditmarkedet, jf. afsnit 4.3.

En række institutter tilbyder lavere gebyrer m.v. i forbindelse med et helkundeforhold, dvs. at forbrugere køber alle sine finansielle produkter i forhold til fx forsikring, pengeinstitut og realkredit i én koncern eller hos flere samarbejdende virksomheder, jf. boks 3.1.

⁴ "Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder", Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, april 2013.

Boks 3.1 Eksempler på fordele ved helkundeforhold

Flere institutter har kundeprogrammer, der afhænger af kundens forretningsomfang i koncernen. Det betyder, at forbrugerne kan få en række fordele og rabatter ved at samle hele eller store dele af kundeforholdet, herunder eventuelle boliglån, i koncernen.

Fordelene består fx af yderligere adgang til rådgivning, mindre gebyrer og mere attraktive rentesatser. Den samlede værdi af sådanne helkundeforhold er vanskelig at beregne, da det afhænger af, i hvilken grad en kunde benytter sig af de tilbud, hvor der opnås rabatter.

Visse institutter tager eksempelvis også betaling for at lave konsekvensberegninger af ændringer af eksisterende realkreditlån til lån i andre institutter, mens det er gratis for et tilknyttet institut. Der kan ligeledes være gebyrer forbundet med ansøgning om lån i andre end det tilknyttede institut.

Forbrugere kan som nævnt opnå rabatter via helkundeforhold i sit realkreditinstitut og hertil tilknyttede pengeinstitut. Hvis en forbruger ønsker at flytte sine realkreditlån fra et realkreditinstitut over til et nyt realkreditinstitut, som fx ikke har en distributionsaftale med forbrugerens pengeinstitut, vil forbrugeren således kunne miste eventuelle samlerabatter. Omvendt kan en forbruger også opnå eventuelle nye samlerabatter i et nyt realkreditinstitut, hvis forbrugeren eksempelvis også flytter sine relevante engagementer over i et pengeinstitut, der samarbejder med det nye realkreditinstitut.

Det kan være en fordel for forbrugeren, at det er muligt at opnå denne type af rabatter. Det kan imidlertid også gøre det vanskeligt for den enkelte forbruger at gennemskue de reelle priser på de forskellige produkttyper på tværs af institutterne.

4. MOBILITETEN PÅ DET DANSKE MARKED FOR REALKREDITLÅN

Mobilitet er udtryk for, at forbrugerne flytter sig på realkreditmarkedet. Det kan fx ske, når et produkt er billigere og/eller bedre hos et andet realkreditinstitut frem for forbrugers hidtidige realkreditinstitut.

Forbrugere, som skifter institut, bidrager til øget konkurrence, da realkreditinstitutterne tvinges til at udbyde produkter til priser, som passer til forbrugernes præferencer og betalingsvillighed. Det kan således bidrage til en effektiv konkurrence, at forbrugere har mulighed for at vælge og skifte realkreditinstitut. Samtidig skal man have in mente, at skift af realkreditinstitut aldrig vil blive en hverdagsforeteelse, dels fordi der er tale om relativt komplekse produkter, dels fordi det ofte kun vil være relevant i forbindelse med omlægning af lån.

Dette kapitel ser på, hvad eksisterende undersøgelser siger om mobiliteten på det danske realkreditmarked.

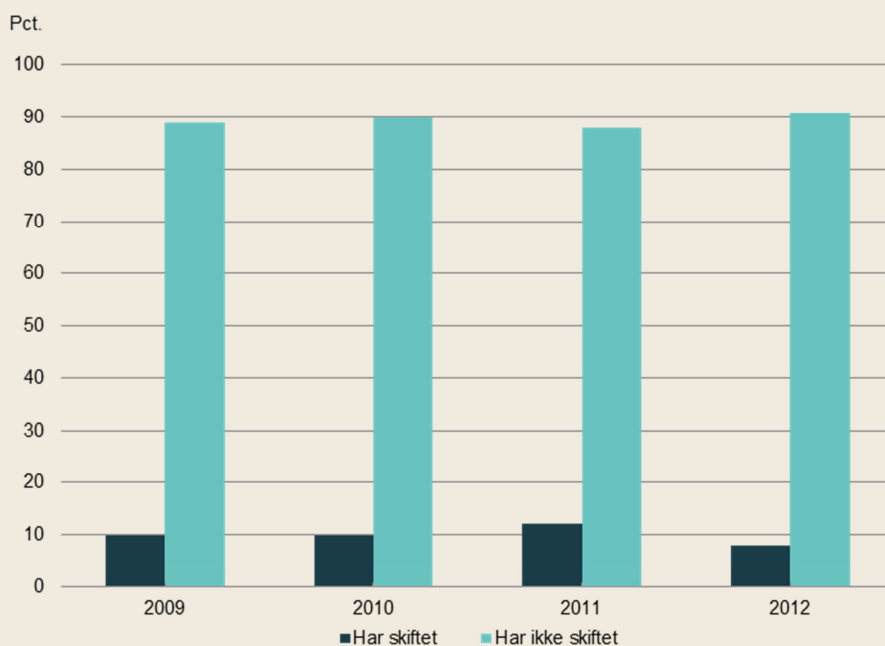
4.1 MOBILITETEN PÅ DET DANSKE REALKREDITMARKED

Der er ikke lavet kvantitative undersøgelser, som direkte søger at afdække mobiliteten på det danske realkreditmarked. Til gengæld giver undersøgelser om forbrugernes adfærd i relevante sammenhænge en indikation af mobiliteten på realkreditmarkedet.

Realkreditlån er karakteriseret ved, at der er en direkte sammenhæng mellem lånet og de bagvedliggende obligationer, som anvendes til at finansiere lånet. Det giver forbrugeren mulighed for at opsige sit realkreditlån uden at skulle forhandle med sit hidtidige realkreditinstitut herom. Det kan ske enten ved at bruge den ret, som i nogle tilfælde er knyttet til de bagvedliggende obligationer om, at de altid kan indfries til kurs 100, eller ved at forbrugeren opkøber lånets bagvedliggende obligationer. Denne egenskab ved det danske realkreditsystem giver mulighed for smidigt at foretage institutskifte i situationer, hvor forbrugeren ønsker at opsige sit hidtidige låneforhold og dermed skabe grobund for mobilitet på realkreditmarkedet.

Undersøgelser foretaget af EU-Kommissionen og Realkreditrådet viser, at relativt få danske forbrugere, der har lån med pant i fast ejendom, skifter låneudbyder. Tilsvarende tyder en analyse fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen på, at mobiliteten på pengeinstitutmarkedet er lav. Da realkreditlån ofte købes via forbrugers pengeinstitut, giver det ligeledes en indikation af relativt få institutskifter på realkreditmarkedet. En undersøgelse fra 2012 foretaget for Realkreditrådet viser imidlertid, at der kan være potentiale for, at flere danske boligejere skifter realkreditinstitut i forbindelse med låneomlægning. 10 pct. af forbrugere skiftede realkreditinstitut i forbindelse med låneomlægninger i 2012. Denne andel har været relativt konstant siden 2009, jf. figur 4.1.

Figur 4.1 Andel af boligejere, der har skiftet realkreditinstitut i forbindelse med låneomlægning, 2012

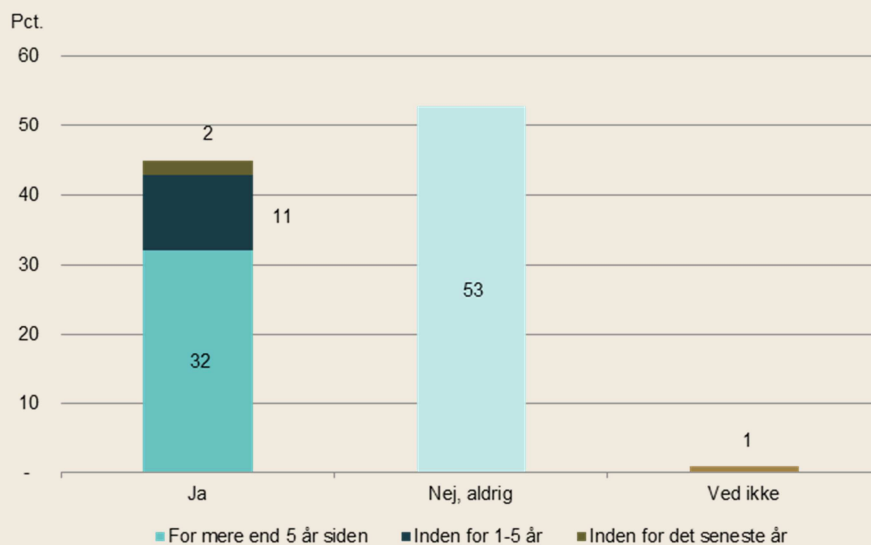


Anm.: Analyseinstituttet Epinion har i 2012 foretaget interviewundersøgelse for Realkreditrådet. Godt 2.000 repræsentative boligejere deltog i undersøgelsen. Boligejerne har enten omlagt deres realkreditlån eller købt et realkreditfinansieret tillægslån i 2011 eller 2012, eller har planer om at gøre det i 2012. Resultater fra 2009 og 2010 er fra en tilsvarende tidligere undersøgelse.

Kilde: Realkreditrådet, 2012.

En undersøgelse fra 2013 udført for Realkreditrådet viser, at 46 pct. af de adspurgte forbrugere med realkreditlån på et tidspunkt har skiftet realkreditinstitut, jf. figur 4.2. Af de forbrugere, som ikke havde skiftet institut, overvejede 20 pct. at skifte realkreditinstitut på daværende tidspunkt. Endelig viser undersøgelsen, at 53 pct. af de forbrugere, som har skiftet institut, har gjort det i forbindelse med køb af ny bolig eller låneomlægning.

Figur 4.2 Andel af boligejere, der har skiftet realkreditinstitut, 2013



Anm.: Analyseinstituttet Epinion har i 2013 foretaget interviewundersøgelse for Realkreditrådet.

Kilde: Realkreditrådet, 2013.

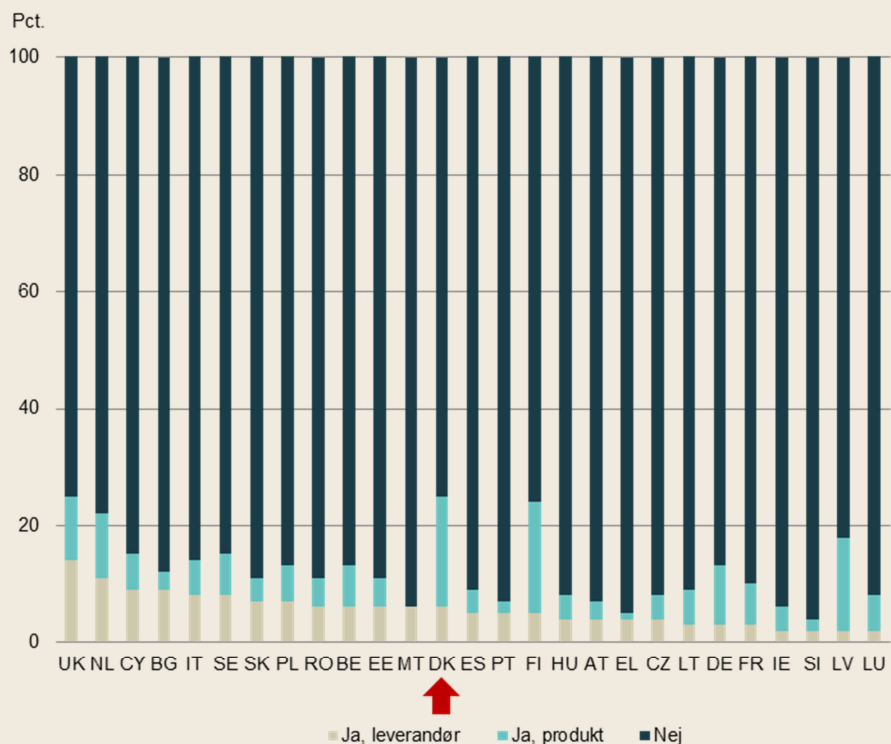
4.2 MOBILITITETEN I DANSK REALKREDIT SAMMENLIGNET MED ANDRE LANDE OG SEKTORER

EU-Kommissionen har i 2011 undersøgt en række forhold relateret til lån mod pant i fast ejendom i alle medlemslandene. Heri indgår både realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Undersøgelsen viser, at danske forbrugere i begrænset omfang har skiftet låneudbyder i løbet af 2010. Cirka 6 pct. havde skiftet låneudbyder i forbindelse med omlægning af lån mod pant i fast ejendom, jf. figur 4.3. Undersøgelsen viser, at andelen i Danmark er lavere end i en række af de øvrige EU-lande, om end forskellene gennemgående er små.

Knap 20 pct. af forbrugerne med et lån, som er optaget mod pant i fast ejendom, har derimod skiftet lånetype i 2010. Danske forbrugere skifter dermed i højere grad lånetype end forbrugerne i de øvrige EU-lande, jf. figur 4.3. Dette kan bl.a. skyldes den stigende udbredelse af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån i løbet af 00'erne.

Figur 4.3 Hvor mange skifter produkttype og/eller leverandør, 2010



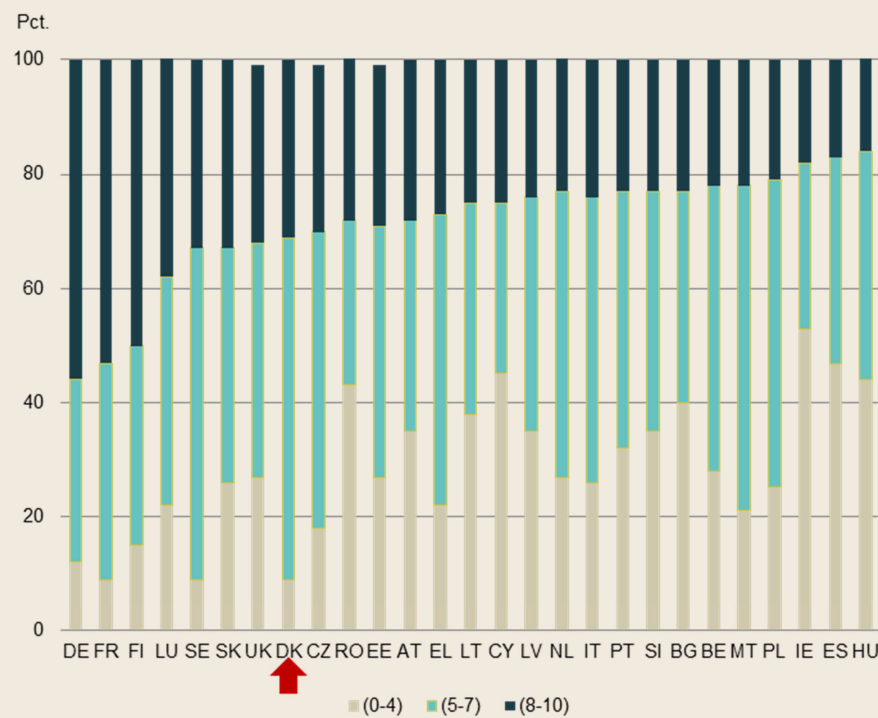
Anm.: Respondenten blev spurgt til: "Har du skiftet produkt eller leverandør inden for det sidste år?". Området er "mortgages", dvs. lån mod pant i fast ejendom eller lån mod prioritet. I alt 12.831 respondenter har svaret på spørgsmålet.

Kilde: EU-dashboard, EU-kommissionen, 2011.

Det bemærkes, at sammenligningen af Danmark med de øvrige EU-lande skal fortolkes forsigtigt. Det skyldes, at boligfinansiering i Danmark i høj grad foregår via realkreditinstitutternes salg af realkreditobligationer. I mange andre lande foregår boligfinansiering i et såkaldt universalbanksystem, hvor lån mod pant i fast ejendom finansieres via flere kanaler, herunder blandt andet indlån og udstedelse af andre typer af obligationer. Der kan derfor være forskellige muligheder for at skifte produkttype og leverandør.

EU-Kommissionens undersøgelser viser endvidere, at mere end 90 pct. af danske forbrugere vurderer, at det er let eller meget let at skifte låneudbyder i forbindelse med lån mod pant i fast ejendom, jf. figur 4.4.

Figur 4.4 Hvor let eller svært var det at skifte leverandør, 2010



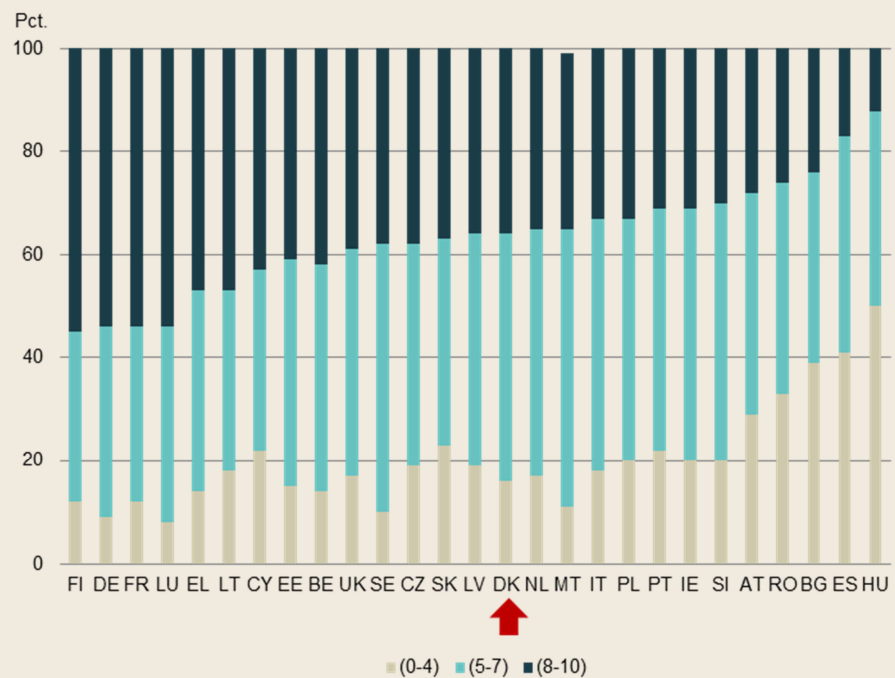
Anm.: Respondenten blev spurgt til: "På en skala fra 0-10, hvor svært eller let vil du vurdere det var at skifte leverandør?". 0 er meget svært mens 10 er meget let. Området er "mortgages", dvs. lån mod pant i fast ejendom eller lån mod prioritet. I alt 12.831 respondenter har svaret på spørgsmålet.

Kilde: EU-dashboard, EU-kommissionen, 2011.

Yderligere vurderer 80 pct. af danske forbrugere, at det er let eller meget let at sammenligne produkter eller services hos forskellige udbydere af lån mod pant i fast ejendom. Det placerer Danmark i midterfeltet i undersøgelsen, jf. figur 4.5. Dette skal dog ses i sammenhæng med, at en undersøgelse fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser, at knap 80 pct. af kunderne i pengeinstitutterne kun kontakter deres nuværende pengeinstitut, når de ønsker at optage et lån.⁵ Det indikerer, at mange forbrugere ikke afsøger markedet på trods af, at mange mener, at det er relativt let at sammenligne produkter og services.

⁵ "Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder", Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, april 2013. Den 'nuværende bank' er den bank, hvor kundens primære indkomst går ind. Lån dækker i denne undersøgelse over forskellige former for banklån samt realkreditlån.

Figur 4.5 Hvor let eller svært var det at sammenligne produkter eller services, 2010



Anm.: Respondenten blev spurgt til: "På en skala fra 0-10, hvor svært eller let vil du vurdere det var at sammenligne de produkter/services, som udbydes af de forskellige leverandører?". 0 er meget svært mens 10 er meget let. Området er "mortgages", dvs. lån mod pant i fast ejendom eller lån mod prioritet. I alt 12.831 respondenter har svaret på spørgsmålet.

Kilde: EU-dashboard, EU-kommissionen, 2011.

4.3 SAMMENHÆNG MELLEM KONKURRENCE OG FORBRUGERADFÆRD I FORHOLD TIL HENHOLDSVIS PENGE- OG REALKREDITINSTITUTTER

Et realkreditlån er et finansielt produkt, der ofte formidles til forbrugeren via et pengeinstitut. Forbrugeren køber således ofte ikke realkreditlånet direkte hos et realkreditinstitut. Der er derfor en sammenhæng mellem konkurrence og forbrugeradfærd på henholdsvis pengeinstitut- og realkreditmarkederne.

En undersøgelse foretaget af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser som nævnt, at knap 80 pct. af forbrugerne kun kontakter ét pengeinstitut, når de skal optage et lån. Analysen viser derudover, at mere end 60 pct. ikke forhandler om pris eller vilkår inden optagelse af lånet. På trods af dette er knap 60 pct. sikre på, at de har optaget det bedste lån til prisen.

Det indikerer, at under 40 procent af de danske forbrugere aktivt afsøger markedet i forbindelse med optagelse af et lån. Dog er over 50 procent af forbrugerne godt tilfredse med det lån, som de har optaget. Hvis få forbrugere søger og sammenligner priser og tilbud, skifter leverandør eller forhandler om priser og vilkår, kan det imidlertid medføre en begrænset konkurrence blandt realkreditinstitutionerne og højere priser for forbrugerne.

Forbrugernes lave aktivitet kan skyldes flere forhold. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens undersøgelse viser blandt andet, at markedet ikke er tilstrækkelig

gennemsigtigt til, at konkurrencepotentialet udnyttes, og at det kan være svært at overskue og sammenligne produkter og priser. Samtidig har mange forbrugere "travlt", når de optager lån i pengeinstituttet, herunder realkreditlån, og mange ønsker at få hurtig ekspedition. Det kan dog også skyldes, at forbrugerne har den opfattelse, at konkurrencen fungerer, og derfor ikke tror, at der er gevinster at hente ved større markedssøgning. Da realkreditlån, som nævnt oven for, i vidt omfang formidles via pengeinstitutterne, antages det, at mange af de samme dynamikker også gør sig gældende for realkreditlån.

4.4 DELKONKLUSION

De eksisterende undersøgelser, der giver indikationer om mobiliteten på det danske realkreditmarked, peger på, at der kan være potentiale for øget mobilitet på markedet for boliglån. Forbrugerne afsøger således kun i begrænset omfang afsøger markedet i forbindelse med låneoptagelse og 10 pct. af forbrugerne skifter realkreditinstitut i forbindelse med låneomlægninger, hvor forbrugerne er i en situation, hvor det er oplagt at overveje et institutskifte.

Lav forbrugeraktivitet, herunder mobilitet, er imidlertid ikke nødvendigvis et tegn på manglende konkurrence. Det kan også være udtryk for, at forbrugerne er tilfredse med låneprodukterne i deres hidtidige kreditinstitut og derfor ikke ønsker at skifte til et andet institut, eller at forbrugerne vurderer, at der ikke er så stor forskel på priser og produkter på tværs af institutterne, at dette opvejer omkostningerne ved et institutskifte. Der er imidlertid ingen undersøgelser, som kan bekræfte dette. I international sammenligning ses det, at danske forbrugere er relativt tilfredse med mulighederne for at skifte lånetype og udbyder af lån mod pant i fast ejendom.

Siden de europæiske undersøgelser vedrørende skifte af låneprodukter og låneudbyder er foretaget, har det danske marked for boliglån ændret sig i retning af flere låneprodukter, ligesom gebyrer og bidragssatser i højere grad er blevet mere differentierede. Dermed skal forbrugere gennemskue flere låneprodukter og tilhørende gebyrer og bidragssatser. Det giver et behov for at skabe øget gennemsigtighed på markedet for lån mod pant i fast ejendom til gavn for højst mulig mobilitet og konkurrence på markedet.

5. BIDRAGSSATSER OG GEBYRER

Forbrugernes rentebetalinger på obligationslån går direkte til obligationsejerne med den eksisterende forretningsmodel. Realkreditinstitutternes indtægter fra forbrugernes gebyrer og bidragsbetalinger dækker realkreditinstituttets administrationsomkostninger, herunder bl.a. til lønninger og it-systemer, tab på udlån og indtjening, herunder forrentning af egenkapital.

Bidragsbetalingerne er større set over et låneforløb end de gebyrer, som betales i forbindelse med en given ydelse. Bidragsbetalingerne kan derfor have større vedvarende betydning for forbrugers økonomi end gebyrerne.

Dette kapitel starter med et afsnit om realkreditinstitutternes bidragssatser henholdsvis gebyrer. Derefter følger et afsnit om kurssikring, der er et særligt gebyr, som institutterne opkræver i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån. Afslutningsvis ses på institutternes muligheder for at ændre på bidrags- og gebyrsatser.

5.1 BIDRAGSSATSER

Bidraget er realkreditinstitutternes grundlæggende indtægt og kan sammenlignes med pengeinstitutternes rentemarginal.

Forbrugere betaler løbende renter, bidrag og evt. afdrag på et realkreditlån. Renteudgifterne er bestemt på obligationsmarkedet ved låneoptagelsen. Disse ændres kun i løbet af lånets løbetid, hvis der er tale om et variabelt forrentet lån, herunder rentetilpasningslån. Bidragssatsen kan derimod ændres i hele låneperioden – uanset lånetype – hvis realkreditinstituttet har betinget sig muligheden i låneaftalen.

Bidraget beregnes som en procentdel af realkreditlånets restgæld. Bidragssatsen varierer med lånetype og belåningsgrad. Bidragssatserne er således uafhængige af låntagerens indkomst og geografi. I de senere år er der sket en udvikling, hvor mere risikofyldte lånetyper typisk har fået en højere bidragssats end de mindre risikofyldte.

Realkreditinstitutterne har traditionelt fastsat bidragssatserne i forhold til belåningsprocenten på lånetidspunktet, men nogle institutter har nu valgt, at bidragssatsen ændres i forbindelse med ændring i belåningsprocenten, dvs. at satsen fx kan hæves, hvis ejendomsværdien falder, således at belåningsprocenten øges, uden at der ændres i låneforholdet.

Tabel 5.1 giver et overblik over realkreditinstitutternes bidragssatser fordelt på lånetyper pr. 1. juni 2014. Såfremt en forbruger har ét lån, vil belåningsprocenten, når lånet optages, kunne udgøre mellem 0 og 80 pct. af ejendommens værdi afhængig af ejendomstype.

Realkreditinstitutterne opdeler typisk deres bidragssatser efter belåningsintervallerne; 0-40 pct., 40-60 pct. eller 60-80 pct. Det betyder, at fx et lån med fast rente og afdrag, som ikke er først i prioritetsrækkefølgen og eksempelvis har en belåningsværdi på over 60 pct. og op til 80 pct. af ejendommens værdi, vil få en bidragssats mellem 1,00 og 1,35 pct. baseret på de nuværende bidragssatser, jf. tabel 5.1. Et lån med fast rente og afdrag med en belåningsværdi på 80 pct. vil få en bidragssats på mellem 0,61 og 0,68 pct., jf. tabel 5.1.

Tabel 5.1 Realkreditinstitutternes bidragssatser pr. 1. juni 2014

Belåningsprocent	Lån med fast rente og afdrag	Lån med variabel rente og afdrag	Lån med fast rente og afdragsfrihed	Lån med variabel rente og afdragsfrihed
0-40 pct.	0,27-0,35 pct.	0,40-0,50 pct.	0,37-0,45 pct.	0,45-0,60 pct.
40-60 pct.	0,75-0,82 pct.	0,90-1,10 pct.	0,80-1,05 pct.	1,00-1,35 pct.
60-80 pct.	1,00-1,35 pct.	1,25-1,53 pct.	1,55-1,68 pct.	1,85-2,05 pct.
80 pct.	0,61-0,68 pct.	0,75-0,90 pct.	0,80-0,99 pct.	0,94-1,17 pct.

Anm.: I omlægningsituationer eller i lånets løbetid kan det forekomme, at belåningsgraden er over 80 pct. I de situationer formodes det, at de højeste satser anvendes inden for de relevante kategorier.

Kilde: Realkreditinstitutternes hjemmesider.

Variationen i bidragssatser har en betydning for forbrugernes økonomi. Ifølge arbejdsgruppens beregninger kan de samlede udgifter til bidrag og eventuel kursskæring over ti år på et lån på 1 mio. kr. variere fra 55.000 kr. til 146.000 kr. afhængig af lånetypen og belåningsgrad, jf. boks 5.1.

Boks 5.1 Samlede løbende bidrag- og gebyrbetalinger, herunder kursskæring på et lån over ti år

Arbejdsgruppen har på baggrund af offentligt tilgængelige oplysninger lavet en gennemgang af omkostninger til bidrag og kursskæring på en række forskellige lån over en ti års periode baseret på de aktuelle offentliggjorte satser.

De samlede omkostninger til bidrag og kursskæring på et lån på 1.000.000 kr. varierer fra omkring 55.000 kr. til 146.000 kr. Generelt er bidrag og kursskæring lavest på fastforrentede lån og højest på variabelt forrentede lån.

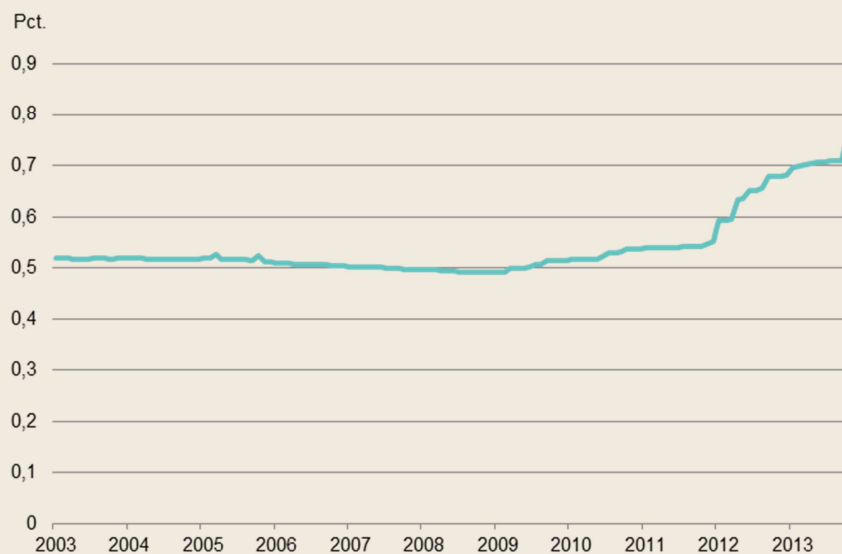
I forbindelse med denne variation skal også tages i betragtning, at de korte rentetilpasningslån, der har de højeste bidrags- og kursskæringsbetalinger, samtidig er de lån, der i en længere periode har haft den laveste rente.

Der er kun medtaget de løbende bidrag og kursskæring, der vil være, hvis låntager ikke omlægger lånet, og omkostningerne ved optagelsen af lånet er ikke medtaget.

I forlængelse af den finansielle krise har den finansielle sektor i Danmark været udfordret af blandt andet faldende priser på ejendomsmarkedet. Det har skabt større risiko for tab, hvis forbrugerne ikke har kunnet imødegå deres betalingsforpligtigelser. For at sikre at bl.a. realkreditinstitutterne er tilstrækkeligt polstret til at imødegå tab, er der indført øgede kapitalkrav i EU samt nationale krav til systemisk vigtige institutter (SIFler), som er implementeret i dansk lovgivning i marts 2014. Samtidig har ratingbureauerne stillet højere krav til kapitalisering af institutterne for, at de kan opretholde deres rating. Disse tre faktorer har været medvirkende årsag til en stigning i bidragssatserne siden 2008, hvor den gennemsnitlige bidragssats for private er steget fra 0,5 til 0,75 pct., jf. figur 5.1.

Det kan samtidig bemærkes, at de øgede bidrag og dermed den styrkede kapitalisering af institutterne kan bidrage til at give lavere fundingomkostninger på obligationsmarkedet, som giver sig udslag i lavere renter end ellers, hvilket med den eksisterende forretningsmodel kommer forbrugerne direkte til gode.

Figur 5.1 Gennemsnitlig bidragssats for husholdninger, pct.



Anm.: Den opgjorte gennemsnitlige bidragssats er ekskl. kursskæring

Kilde: Danmarks Nationalbank.

Neden for opdeles udviklingen i realkreditinstitutternes bidragssatser for variabelt forrentede hhv. fast forrentede lån med og uden afdrag. Bidragssatserne viser i høj grad de løbende omkostninger forbundet med givne lånetyper. Dog skal forbrugerne også være opmærksomme på eventuelle kursforskelle ved låneoptagelse mellem institutternes lånetyper, som kan give forskelligt låneprovenu og derved forskellige omkostninger i forbindelse med låneoptagelsen.

Bidragssatserne er steget for alle lånetyper siden 2009, jf. tabel 5.2. Eksempelvis er gennemsnitsbidragssatsen for et fastforrentet lån med afdrag steget med 0,12 procentpoint siden 2009.

Tabel 5.2 Ændring i realkreditinstitutternes gennemsnitlige bidragssats (inkl. kursskæring) fra ultimo 2009 til juni 2014 (procentpoint)

	Med afdrag	Uden afdrag
Fastforrentet lån	0,12	0,34
Variabelt forrentet lån	0,46	0,68

Anm.: Variabelt forrentede lån er afgrænset til såkaldte F1-lån. Kursskæring er lagt til bidragssatsen ved lån, hvor refinansieringen er aktuel i det givne år. Kursskæringen er således ikke aktuel, hvis man for eksempel har fastforrentede lån, og i mindre grad aktuel hvis man har refinansiering hvert 5. år. For at kunne medregne kursskæring i den gennemsnitlige bidragssats, indeholder tabellen kun lån med årlig refinansiering, hvorfor kursskæringen årligt bliver en omkostning på linje med bidragssatsen.

Kilde: Realkreditinstitutternes hjemmesider, samt egne beregninger.

Samtidig har der været en udvikling, hvor der er opstået en øget spredning af bidragssatserne på tværs af institutter og lånetyper, jf. tabel 5.3. Det vil sige, at forskellen mellem den højeste og laveste bidragssats på de forskellige lånetyper er steget, fx er forskellen mellem den laveste og højeste bidragssats for et variabelt forrentet lån uden afdrag øget med 0,36 procentpoint mellem 2009 og 2014.

Tabel 5.3 Ændring i forskel mellem maksimum og minimum 2009-2014 (procentpoint)

	Med afdrag	Uden afdrag
Fastforrentet lån	0	0,12
Variabelt forrentet lån	0,28	0,36

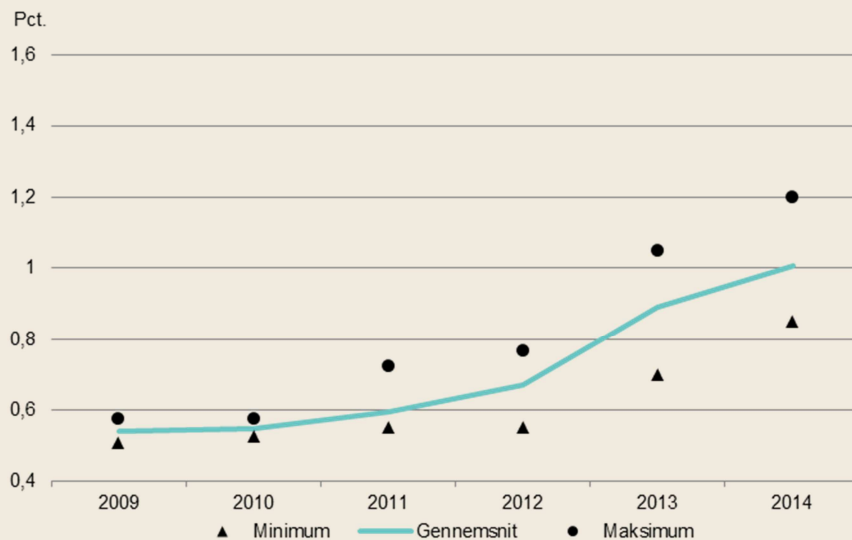
Anm.: Variabelt forrentede lån er afgrænset til såkaldte F1-lån. Kursskæring er lagt til bidragssatsen ved lån, hvor refinansieringen er aktuel i det givne år. Kursskæringen er således ikke aktuel, hvis man for eksempel har fastforrentede lån, og i mindre grad aktuel hvis man har refinansiering hvert 5. år. For at kunne medregne kursskæring i den gennemsnitlige bidragssats, indeholder tabellen kun lån med årlig refinansiering, hvorfor kursskæringen årligt bliver en omkostning på linje med bidragssatsen.

Kilde: Realkreditinstitutternes hjemmesider, samt egne beregninger.

Tages et simpelt gennemsnit af bidragssatserne for de 5 institutter, er de steget fra 0,55 pct. i 2009 til 1,01 pct. i 2014 for variabelt forrentede lån med afdrag, jf. figur 5.2. Derudover er spredningen i institutternes bidragssatser for denne lånetype steget. Der er således i dag væsentlig større forskel på de bidrag, som forskellige forbrugere betaler, end der var i 2009.

I 2009 var den laveste bidragssats for rentetilpasningslån med afdrag 0,51 pct. (trekant), mens den højeste var 0,57 pct. (cirkel). I 2014 var den laveste bidragssats 0,85 pct. (trekant) og den højeste 1,2 pct. (cirkel). Variationen i bidragssatserne mellem institutter for rentetilpasningslån med afdrag er således steget fra i omegnen af 0,06 procentpoint i 2009 og 2010 til 0,35 procentpoint i 2014, jf. figur 5.2.

Figur 5.2 Fordeling af institutternes bidragssatser inkl. kursskæring 2009-2014 for variabelt forrentede lån med afdrag



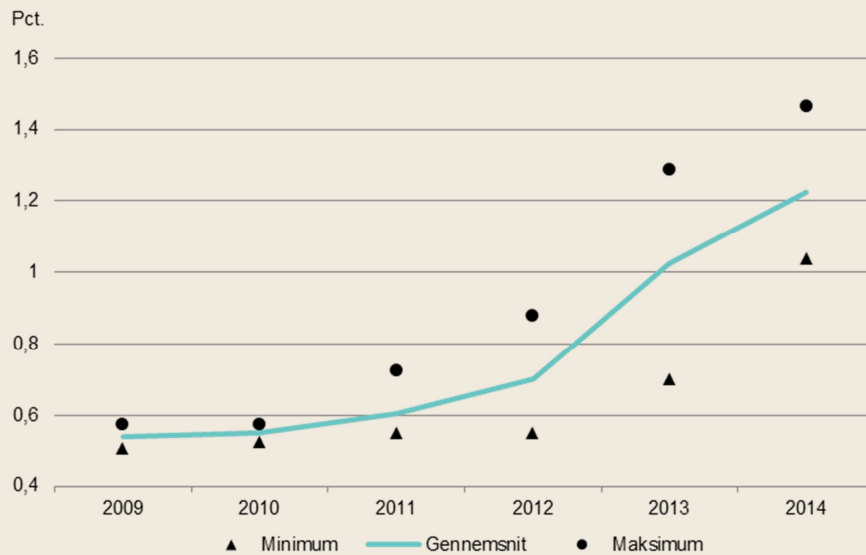
Anm.: Kurven viser et simpelt gennemsnit af institutternes bidragssatser inkl. kursskæring. Trekanten viser den laveste bidragssats. Cirklen viser den højeste bidragssats.

Kilde: Indberetninger fra realkreditinstitutterne.

For variabelt forrentede lån uden afdrag ses en tilsvarende udvikling med stigende gennemsnitsbidragssats og øget spredning, jf. figur 5.3. Gennemsnittet stiger dog endnu

mere, end det er tilfældet for de variabelt forrentede lån med afdrag,. Udviklingen afspejler realkreditinstitutternes vurdering af risikoen ved afdragsfrihed.

Figur 5.3 Fordeling af institutternes bidragssatser inkl. kursskæring 2009-2014 for variabelt forrentede lån uden afdrag

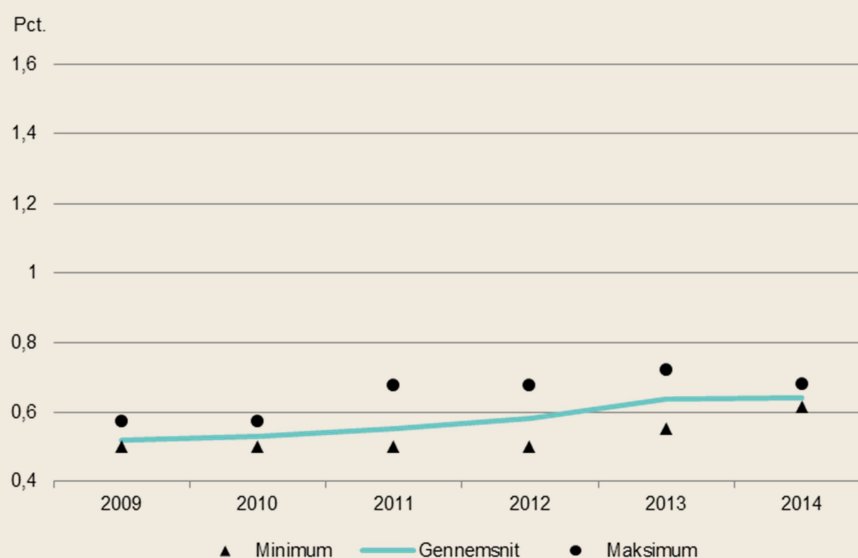


Anm.: Kurven viser et simpelt gennemsnit af institutternes bidragssatser inkl. kursskæring. Trekanten viser den laveste bidragssats. Cirklen viser den højeste bidragssats.

Kilde: Indberetninger fra realkreditinstitutterne.

For fastforrentede lån med afdrag ses også udviklingen med stigende gennemsnitsbidragssats, men dog ikke den samme udvikling i spredningen, jf. figur 5.4. Gennemsnittet stiger ikke nær så meget som for de variabelt forrentede lån. Dette afspejler, at fastforrentede lån med afdrag er den mindst risikofyldte lånetype.

Figur 5.4 Fordeling af institutternes bidragssatser 2009-2014 for fastforrentede lån med afdrag

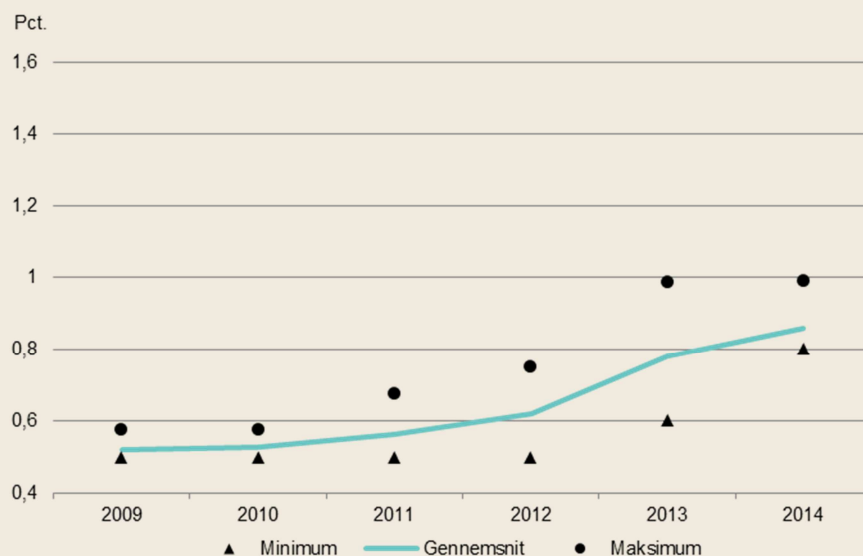


Anm.: Kurven viser et simpelt gennemsnit af institutternes bidragssatser inkl. kursskæring. Trekanten viser den laveste bidragssats. Cirklen viser den højeste bidragssats.

Kilde: Indberetninger fra realkreditinstitutterne

For fastforrentede lån uden afdrag ses også udviklingen med stigende gennemsnitsbidragssats og øget spredning, jf. figur 5.5. Gennemsnittet stiger dog mere end for de fastforrentede lån med afdrag. Udviklingen afspejler realkreditinstitutternes vurdering af risikoen ved afdragsfrihed.

Figur 5.5 Fordeling af institutternes bidragssatser 2009-2014 for fastforrentede lån uden afdrag



Anm.: Kurven viser et simpelt gennemsnit af institutternes bidragssatser inkl. kursskæring. Trekanten viser den laveste bidragssats. Cirklen viser den højeste bidragssats.

Kilde: Indberetninger fra realkreditinstitutterne.

De største ændringer i både spredning og gennemsnitsbidragssats for alle lånetyper er generelt sket i de seneste 3-4 år. Den stigende variation i bidragssatserne betyder, at der er blevet større variation i den del af omkostningerne ved et realkreditlån, der består af bidrag og kursskæring. Der er derfor også blevet et større behov for, at forbrugerne afsøger markedet, hvis de ønsker at få lån med de laveste mulige omkostninger.

5.2 GEBYRER

Udover den løbende udgift i form af bidragsbetalinger, pålægges forbrugerne en række udgifter i form af gebyrer i forbindelse med optagelse og omlægning af lån.

Realkreditmarkedet er generelt karakteriseret ved, at hvert institut har mange gebyrtyper, og at gebyrbetegnelse varierer fra institut til institut. Endvidere afhænger nogle gebyrtyper bl.a. af lånetype, og hvorvidt forbrugeren i forvejen har engagementer med realkreditinstituttets koncernforbundne pengeinstitut. Det bemærkes, at forbrugerne typisk kan forhandle alle de gebyrer, som betales til realkreditinstituttet.

Overordnet kan realkreditinstitutternes gebyrer grupperes i fire hovedkategorier:

1. Gebyrer i forbindelse med låneoptagelse,
2. Gebyrer ved indfrielse af eksisterende lån,
3. Ændringsgebyrer for eksisterende låneforhold,
4. Andre gebyrer.

Under disse fire kategorier findes en række specifikke gebyrer. Udvalgte gebyrer er illustreret i figur 5.6. og beskrevet nedenfor. Fælles for alle gebyrer er, at de er knyttet til en given ydelse og derfor kun betales i forbindelse med denne ydelse. Nogle gebyrtyper

varierer relativt meget i størrelse mellem institutterne, mens andre er meget ens blandt institutterne.

Det er vanskeligt at estimere den præcise variation i omkostningerne ved køb eller omlægning af realkreditlån, da det kan afhænge af mange faktorer som fx lånets størrelse, lånetype, samt det samlede kundeengagement hos realkreditinstituttet og/eller det pengeinstitut, der formidler lånet. Endelig afhænger omkostningerne også af, om forbrugeren forhandler om priserne.

På baggrund af prislister fra institutterne ses det, at køb eller omlægning af et lån på 1 mio. kr. i udgangspunktet koster mellem 3.500 og 10.000 kr. i gebyrer til realkreditinstituttet. Det kan dog være dyrere, hvis man skal have ydelser ud over det normale og billigere, hvis man kan forhandle priserne ned. En forskel på 6.500 kr. viser, at det kan betale sig at afsøge markedet for at finde det institut, som har de laveste gebyrer. Derudover kommer et tinglysningsgebyr til staten. Udgifterne til gebyrer er relativt begrænset sammenlignet med udgifterne til bidragsbetalinger set over et låns samlede lånetid. Som nævnt kan de løbende bidrags- og gebyrbetalinger, herunder kursskæring, løbe op i mellem 55.000 og 146.000 kr. for et lån på 1 mio. kr. set over en ti-årig periode, jf. boks 5.1.

Figur 5.6 Realkreditinstitutternes fire gebyrtyper (udvalgte gebyrer)

1. Låneoptagelse	2. Indfrielse af eksisterende lån	3. Ændringsgebyrer for eksisterende låneforhold	4. Andre gebyrer
<ul style="list-style-type: none">• Lånesagsgebyrer og sagsekspedition (1000-4000 kr.)• Kurtage (0,1-0,3 % af kursværdi)• Kursfradrag (0,1-0,2 kurspoint)	<ul style="list-style-type: none">• Gebyr for tilbud (0-500 kr.)• Gebyr for afregning af indfrielse (750 kr.)	<ul style="list-style-type: none">• Gældsovertagelse (2000-2500 kr.)• Pantebrevspåtegning (750-2000 kr.)• Etablering eller ændring af afdragsfrihed (500-2500 kr.)	<ul style="list-style-type: none">• Tinglysningservice (1625-3500 kr.)• Besigtigelse (1250-2500 kr.)

Kilde: Oplysningerne er fundet på realkreditinstitutternes hjemmesider og efterfølgende verificeret af de enkelte institutter.

Et typisk gebyr er lånesagsgebyret, som betales i forbindelse med låneoptagelse og anvendes hos alle institutterne. Der betales lånesagsgebyr både, når forbrugeren optager et lån i forbindelse med boligkøb, og når forbrugeren optager et nyt lån fx i forbindelse med omlægning eller institutskifte. Gebyrstørrelsen svinger relativt meget mellem institutterne. I nogle institutter afhænger størrelsen af lånesagsgebyret af forbrugernes øvrige forretninger med den koncern, hvortil realkreditinstituttet er tilknyttet.

Øvrige typiske gebyrer i forbindelse med låneoptagelse er kurtage og kursfradrag/kurstillæg ved låneoptagelse og ved obligationsindfrielse. Førstnævnte er typisk en procentsats af de bagvedliggende obligationers kursværdi, og sidstnævnte er typisk et fast fradrag/tillæg til obligationernes handelskurs målt i kurspoint. De betales til realkreditinstituttet i forbindelse med handel af obligationer på obligationsmarkedet. Spredningen på disse gebyrer er begrænset.

Når en forbruger ønsker at indfri et eksisterende lån, fx i forbindelse med en låneomlægning eller institutskifte, vil forbrugeren hos nogle institutter skulle betale et tilbudsgebyr og et indfrielsesgebyr. Spredningen på indfrielsesgebyrer er generelt lav mellem institutterne.

Realkreditinstitutterne har også en række gebyrer i forbindelse med, at en forbruger ønsker at ændre på sin nuværende låneaftale. Forbrugeren skal fx betale et gældsovertagelsesgebyr, hvis forbrugeren ønsker at overtage gæld i forbindelse med ejerskifte. I den forbindelse skal der typisk også betales for ny påtegning af pantebrev. Spredningen mellem institutterne på førstnævnte gebyr er relativt lille, mens der er større spredning på sidstnævnte gebyr. En forbruger, som ønsker at ændre brugen af afdragsfrihed på sit eksisterende lån, skal i nogle institutter betale et gebyr, mens det i andre institutter ikke er nødvendigt.

Endeligt har realkreditinstitutterne en række andre gebyrer, som forbrugerne betaler i forskellige sammenhænge. Eksempelvis betaler forbrugeren for tinglysningsservice, hvis forbrugeren ønsker, at realkreditinstituttet sørger for tinglysning af lånets tilknyttede pantebrev. Desuden opkræves også i nogle tilfælde gebyrer for besigtigelse af ejendom. Fælles for denne gruppe af gebyrer er, at det i mindre grad end for de øvrige tre kategorier er alle institutter, som opkræver dem.

Yderligere skal forbrugeren betale en grundafgift til staten på 1.660 kr. i forbindelse med tinglysning af det nye lån, som forbrugeren optager. Der skal også betales en variabel tinglysningsafgift på 1,5 pct. for den del af lånet, som er større end den samlede værdi af lån, som eventuelt er tinglyst i ejendommen i forvejen.

Der er ikke nogle af de identificerede gebyrer, der er specielt rettet mod forbrugere, der ønsker at skifte realkreditinstitut. Der er imidlertid mange af gebyrerne, som retter sig mod omlægning af lån. Disse gebyrer vil også ramme forbrugere, der ønsker at skifte institut, da institutskift samtidig vil involvere en låneomlægning.

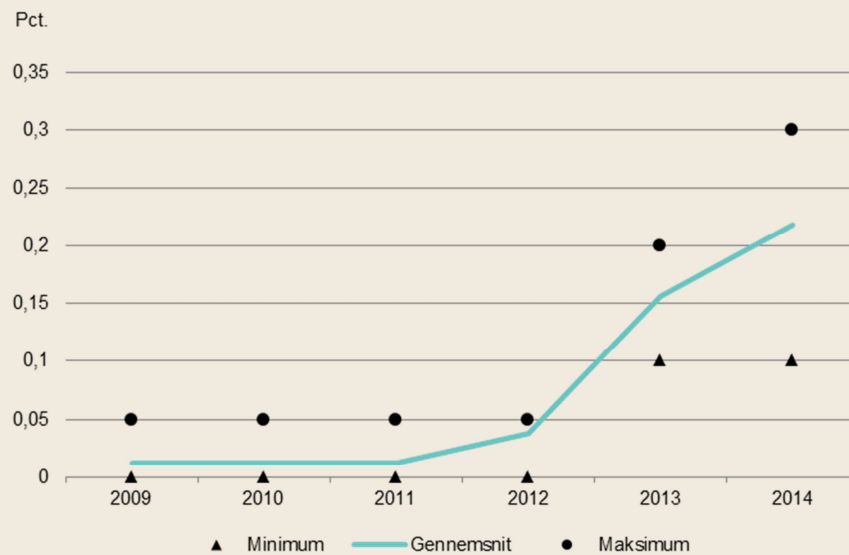
5.3 KURSSKÆRING

Kursskæringen er et særligt gebyr i forbindelse med rentetilpasningslån, som nogle institutter benytter. Gebyret betales til realkreditinstituttet, hver gang instituttet sælger de obligationer, der ligger bag lånet. For et F1-lån sker det én gang hvert år, mens det for et F3-lån hhv. F5-lån kun sker én gang hvert tredje hhv. femte år.

Kursskæring ligger ifølge arbejdsgruppens gennemgang af institutternes hjemmesider på op til 0,3 pct. af lånebeløbet. Det betyder, at hvis man har et realkreditlån på 1 mio. kr., så kan udgifter til kursskæringen være op til 3.000 kr. om året før skat på et F1-lån, 1.000 kr. om året før skat for et F3-lån og 600 kr. om året før skat for et F5-lån. Det kan være svært for forbrugerne at gennemskue konsekvenserne af kursskæring for den enkeltes låneforhold, hvis dette ikke er beskrevet udførligt i institutternes lånedokumenter.

Siden 2009 er institutternes gennemsnitlige kursskæring steget fra 0,013 pct. af lånebeløbet til 0,22 pct. af lånebeløbet for F1-lån, jf. figur 5.7. Stigningen er primært sket siden 2012. Spredningen er i samme periode øget.

Figur 5.7 Realkreditinstitutternes gennemsnitlige kursskæring for såkaldte F1-lån



Kilde: Indberetninger fra realkreditinstitutterne.

Kursskæringen er af realkreditinstitutterne især blevet præsenteret som et gebyr, der skal bidrage til at give forbrugerne incitament til at vælge lån, hvor de bagvedliggende obligationer har længere løbetid og dermed mindske institutternes refinansieringsrisiko. Med Folketingets vedtagelse af lovforslag om regulering af refinansieringsrisikoen på variabelt forrentede lån, herunder rentetilpasningslån, i april 2014 har dette argument til dels mistet sin værdi. Dog er der fortsat pres fra bl.a. ratingbureauerne for at nedbringe omfanget af rentetilpasningslån. Det betyder, at realkreditinstitutterne i et vist omfang fortsat kan forventes at anvende differentierede gebyrer, herunder kursskæring, til at mindske forbrugernes efterspørgsel efter lån med kortere bagvedliggende finansiering.

5.4 OMKOSTNINGER VED SKIFT MELLEM REALKREDITINSTITUTTER

Kapitel 5.1-5.3 gennemgik omkostninger i form af bidrag, kursskæring og gebyrer, der pålægges forbrugerne. Der er ikke fundet gebyrer, der gør det dyrere at skifte institut end at skifte lån internt i samme institut. Omkostningerne ved at skifte institut er således identiske med de omkostninger, som er forbundet med at omlægge lån. Det betyder, at hvis forbrugeren ønsker at skifte lånetype, vurderes der ikke at være yderligere direkte økonomiske omkostninger for forbrugeren forbundet med institutskifte.

De kurstab eller kursgevinster, der kan være, når en forbruger opsiger sit eksisterende lån for at optage et nyt lån, skyldes den måde, som realkreditlån finansieres på via obligationsudstedelser. Eventuelle kurstab for forbrugeren har således ikke karakter af at være gebyrer til realkreditinstituttet, men er derimod en udgift, som betales til obligationsejerne, og som oftest modsvares af en lavere rente på det nye lån, jf. boks 5.2.

Forbrugeren har den fordel, at forbrugeren ikke skal forhandle med sit hidtidige realkreditinstitut, hvis forbrugeren ønsker at opsige sit realkreditlån. Det kan dog fortsat

være fordelagtigt at afsøge markedet for, om andre realkreditinstitutter har lavere gebyrer i forbindelse med en låneomlægning.

Boks 5.2 Omkostninger til kurstab ved omlægning af lån

De direkte omkostninger ved omlægning af lån afhænger af en lang række faktorer. Først og fremmest afhænger omkostningerne af, hvilken lånetype forbrugeren har valgt, og hvornår i låneperioden forbrugeren ønsker at opsige sin låneaftale. Hvis der eksempelvis er tale om et konverterbart fastforrentet 30-årigt lån, vil der ikke opleves noget kurstab i forbindelse med indfrielsen, da lånet altid – uanset hvornår i låneperioden – kan indfries til kurs 100 eller ved at opkøbe de bagvedliggende obligationer. Et rentetilpasningslån derimod kan uden for rentetilpasningstermin opsiges ved at opkøbe de bagvedliggende obligationer i markedet, og disse kan ligge både over og under kurs 100. Det giver således mulighed for både et kurstab eller en kursgevinst. Dette er særligt tilfældet ved optagelse af længerevarende rentetilpasningslån, fx F5 lån, hvor renten og dermed også kursen kan variere kraftigt mellem refinansieringerne, og hvor låntager i mange tilfælde ikke vil ønske at afvente den næste refinansiering, før låntager vil afvikle lånet.

Forbrugeren kan således få en udgift i form af kurstab på det eksisterende lån, som følge af at markedsrenten er faldet, siden lånet blev optaget. Til gengæld for kurstabet vil forbrugeren opnå en gevinst i form af lavere rentebetalinger på det nye lån, som optages efterfølgende, da markedsrenten netop er faldet, siden det oprindelige lån blev optaget. Hvis lånet omlægges til et tilsvarende lån fx i andet institut, vil kurstabet og den akkumulerede rentebesparelse over lånets løbetid udligne hinanden.

De eventuelle udgifter, der falder på forbrugeren, hænger sammen med omlægningen af lånet og er således uafhængige af, om der samtidigt skiftes institut.

Der kan imidlertid være indirekte økonomiske omkostninger for forbrugeren forbundet med skifte mellem realkreditinstitutter. Det skyldes, at en del forbrugere kan opnå rabatter via helkundeforhold i deres pengeinstitut samt realkreditinstitut, hvis disse er koncernforbundene eller har indgået en distributionsaftale, jf. afsnit 3.4. Hvis forbrugeren vælger at flytte sine realkreditlån fra det hidtidige realkreditinstitut over til et nyt realkreditinstitut, som pengeinstituttet ikke har en distributionsaftale med, vil forbrugeren således ofte miste disse rabatter uden nødvendigvis at kunne få tilsvarende rabatter i det nye institut.

Der kan være andre omkostninger forbundet med et institutskifte end direkte økonomiske omkostninger. Der kan bl.a. være tale om transaktionsomkostninger i form af den tid, som forbrugeren skal bruge på at skifte institut i forbindelse med en afsøgning af markedet, sammenligning af produkter m.v. Herudover kan der også være psykologiske omkostninger, hvor forbrugeren måske er loyal over for et bestemt realkreditinstitut.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vurderer, at en lav forbrugeraktivitet, herunder lav mobilitet, svækker konkurrencen på pengeinstitutmarkedet for privatkunder. Den lave forbrugeraktivitet skyldes bl.a., at forbrugere har høj grad af tillid til bankrådgiverne og de produkter og råd, som de præsenterer forbrugere for, således at forbrugere ikke forholder sig kritisk hertil.⁶ Umiddelbart vurderes loyalitet i sig selv ikke at være et specielt udtalt forhold på realkreditmarkedet, da forbrugere ofte vil få formidlet deres lån via deres pengeinstitutforbindelse. I det omfang forbrugeren er loyal over for et pengeinstitut, vil forbrugeren imidlertid ofte også ende op med et realkreditlån fra det

⁶ Se "Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder", Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, 2013, kap. 4.

realkreditinstitut, som pengeinstituttet har indgået en distributionsaftale med eller er koncernforbundne med. Loyalitet over for et pengeinstitut kan således have en betydning for mobiliteten på realkreditmarkedet.

5.5 REALKREDITINSTITUTTERNES ADGANG TIL AT ÆNDRE RENTER, BIDRAGSSATSER OG GEBYRER

Hvis der skal være mobilitet på baggrund af prissammenligning mellem institutter, er det centralt, hvilke regler der gælder for at ændre og varsle ændringer af bidragssatser mv. Ellers vil en forbruger kunne opleve uventede gebyrstigninger, hvilket fx kan gøre det vanskeligt at beregne eventuelle fordele ved institutskift.

Realkreditinstitutterne kan ændre en bidragssats mv. ved at have betinget sig denne mulighed i låneaftalen mellem forbrugeren og realkreditinstituttet. Dette er typisk tilfældet. Det skal således være tydeligt i lånedokumenterne, hvornår forbrugeren kan forvente en bidragsændring, som eventuelt giver anledning til overvejelser om et institutskifte.

Muligheden for, at realkreditinstitutterne kan betinge sig muligheden for at ændre en forbrugers bidragssats, skal ses i lyset af, at mange låneaftaler indgås for en længere årrække, fx 30 år. Realkreditinstitutterne skal bl.a. bruge indtægterne fra bidrag til at dække tab og administrationsomkostninger. For at sikre, at realkreditinstitutterne kan imødegå økonomisk svære tider, skal institutterne således have mulighed for at ændre bidragssatserne. Denne mulighed for fleksibilitet bidrager til at understøtte den finansielle stabilitet til gavn for både forbrugeren, investorerne og realkreditinstitutterne. Realkreditinstitutterne adskiller sig ikke fra pengeinstitutterne i forhold til deres muligheder for at ændre gebyrer og bidragssatser.

Visse tilbagevendende gebyrer – fx kursskæring ved hver refinansieringstermin for rentetilpasningslån – kan også ændres i lånets løbetid, hvis muligheden fremgår af låneaftalen.

Finanstilsynet har undersøgt kreditinstitutternes, herunder realkreditinstitutternes, adgang i låneaftalerne til at ændre bidragssatser, renter og gebyrer i forbindelse med lån til forbrugeren mod pant i fast ejendom.

Formålet har været at vurdere, om de vilkår, der anvendes i låneaftalerne i forbindelse med ændringer af fx gebyrer, er i overensstemmelse med de gældende regler.⁷ Yderligere har undersøgelsen afdækket, hvordan ændringer varsles i praksis med det formål at vurdere behovet for præcisering af reglerne om varsling af og information om ændringer.⁸

Det fremgår af reglerne, at vilkår om ændringer af renter, gebyrer, bidrag eller andet vederlag skal angive de forhold, der kan udløse en ændring og ikke må give den finansielle virksomhed en vilkårlig adgang til at foretage ændringer.

De undersøgte realkreditinstitutter oplyser, at de skriftligt oplyser om adgangen til at ændre rente og gebyrer i 1) låneaftalen, 2) det påkrævede oplysningskema efter kreditaftaleloven og eventuelt i 3) andet informationsmateriale. Således er det op til forbrugeren selv at læse det udleverede materiale for at finde betingelserne for rente- og gebyrændringer.

⁷ God skik bekendtgørelsen (BEK nr. 1406 af 20. december 2012) og kreditaftaleloven (LBK nr. 761 af 11. juni 2011).

⁸ Realkredit Danmark, Nordea Kredit, BRFKredit, Totalkredit, Nykredit, Arbejdernes Landsbank, Danske Bank, Spar Nord, Jyske Bank og Ringkjøbing Landbobank har deltaget i Finanstilsynets undersøgelse.

Ifølge reglerne kan ændringer i renter, bidrag eller andet vederlag til ugunst for kunden ikke finde sted uden varsel, medmindre ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som virksomheden ikke har indflydelse på. Reglerne indeholder også krav til oplysninger, der skal være indeholdt i kreditaftalen.

Undersøgelsen af realkreditinstitutternes ændringsvilkår viser, at tre ud af fem institutter har adgang i deres lånedokumenter til at ændre bidragssatsen på grund af såkaldte markedsmæssige forhold. Yderligere beskriver nogle institutter, at de har mulighed for at ændre bidragssatsen af markedsmæssige, forretningsmæssige og indtjeningsmæssige grunde. Nogle institutter supplerer deres generelle beskrivelse af ændringsadgangen med en række eksempler.

Finanstilsynet har vurderet, at der er tale om ganske vidt formulerede ændringsvilkår.

I to af de undersøgte realkreditinstitutter gælder der en frist på 1 måned til at varsle ændringer i bidrag og gebyrer. For de tre øvrige institutter er fristen 3 måneder.

5.6 DELKONKLUSION

Bidragssatserne mv. i realkreditinstitutterne er generelt blevet hævet i de senere år. Der er samtidig en stigende variation i bidragssatserne på tværs af institutter. Der er en lang række gebyrer, som man skal forholde sig til som forbruger, og gebyrerne varierer fra institut til institut. Samtidig kan det være vanskeligt for forbrugerne at forholde sig til ændringer i bidragssatser, da der er relativt vide rammer for kreditinstitutterne til at ændre bidragssatsen. Disse omstændigheder bidrager til at gøre det vanskeligt for forbrugere at finde og gennemskue de omkostninger, som betales ud over renter i forbindelse med et realkreditlån.

Et veldrevet institut med lave administrationsomkostninger og gode kreditvurderinger, der resulterer i lavere tab, vil kunne have relativt lave gebyrer og bidrag. Derfor bør bidragssatser, kursskæring mv. være væsentlige konkurrenceparametre. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at indføre loft over bidragssatser, kursskæring mv., som vil begrænse incitamenterne for en sund konkurrence mellem institutterne. Derimod findes det konkurrencefremmende at understøtte forbrugernes muligheder for at træffe oplyste valg af låneprodukter via øget gennemsigtighed på markedet for boliglån mod pant i fast ejendom.

6. ADGANG TIL PRISOPLYSNINGER

Forbrugernes mobilitet på realkreditmarkedet bestemmes bl.a. af forskellene i produkter og priser, omkostningerne ved at afsøge markedet for prisoplysninger, omkostningerne ved skifte af låneprodukt samt de omkostninger, der kan være forbundet med at skifte institut. Kapitel 5 viste, at der er en stigende prisvariation på tværs af institutter og lånetyper, bl.a. for så vidt angår bidragssatserne. Den stigende variation gør det vigtigere for forbrugerne at afsøge markedet for at få det billigste produkt. Det er en forudsætning for mobilitet, at forbrugerne har let adgang til de relevante prisoplysninger.

Forbrugernes omkostninger ved at afsøge markedet reduceres af gennemsigthed omkring priser og produkttyper. Lav gennemsigthed og dermed høje søgeomkostninger kan give et uoverskueligt marked for forbrugerne. Det kan resultere i, at forbrugerne ikke bruger den nødvendige tid på at afsøge markedet og måske køber et produkt, som ikke passer til deres præferencer. Hvis søgeomkostninger kan mindskes, vil det således gavne mobiliteten og fremme en sund konkurrence. Finansielle markeder, herunder det danske realkreditmarked, er dog i dag karakteriseret ved at bestå af en række forskellige og relativt komplekse produkter. Forbrugerne vil derfor altid opleve nogle søgeomkostninger forbundet med køb af realkreditprodukter, hvis de skal finde det lån, som passer dem bedst.

Realkreditlån var tidligere typisk 30-årige fastforrentede lån med afdrag. Det har bevirket, at forbrugerne har haft relativt let adgang til at sammenligne realkreditprodukterne på tværs af institutterne. Med udbredelsen af variabelt forrentede lån, herunder rentetilpasningslån, og lån med afdragsfrihed, er der kommet flere forskellige produkter på realkreditmarkedet, hvilket har gjort markedet mere kompliceret. I de seneste år er der sket en yderligere produktudvikling, jf. afsnit 3.1.

Det betyder, at markedskompleksiteten er øget. Forbrugernes søgeomkostninger er derfor steget, da forbrugerne nu skal gennemskue forskellen på flere forskellige lånetyper.

Søgeomkostninger øges yderligere af en række andre faktorer, bl.a. at gebyrstrukturen varierer fra institut til institut, jf. kapitel 5, og at samlerabatter kan gøre det vanskeligere at gennemskue prisen på de enkelte produkter.

6.1 PRISSAMMENLIGNINGSVÆRKTØJ

Set fra en forbrugers synspunkt vil det være hensigtsmæssigt, hvis der er ét sted, hvor man relativt nemt kan få et overblik over udgifterne forbundet med optagelse af et boliglån mod pant i fast ejendom. Det vil give lavere søgeomkostninger og øget gennemsigthed, der lettere kan gøre det muligt for den enkelte forbruger at vælge det lån, der svarer til vedkommendes præferencer. En måde at skabe et sådant overblik er via internetbaserede prissammenligningsværktøjer.

Der eksisterer i dag en række prissammenligningsværktøjer, blandt andet på mybanker.dk, på Realkreditrådets og Realkreditforeningens hjemmesider og på pengepriser.dk.

Prisportalen mybanker.dk er en privat hjemmeside med priser for lån optaget i penge- og realkreditinstitut, som forbrugerne kan anvende til at sammenligne givne lånetyper mellem forskellige institutter, herunder lån mod pant i fast ejendom. Dog kan forbrugerne ikke anvende hjemmesiden til at sammenligne realkreditlån med lån mod pant i fast ejendom optaget i pengeinstitut. Hjemmesiden viser lånenes månedlige ydelser,

rentespænd og årlige omkostninger i procent (ÅOP). Sidstnævnte giver forbrugerne mulighed for at lave en reel sammenligning af lånenes omkostninger. Oplysningerne er umiddelbart baseret på listepriser, hvilket kan give nogle variationer i forhold til de priser, som forbrugerne faktisk kan opnå eller har opnået. For hvert lån vises endvidere eventuelle betingelser knyttet til optagelse af de givne lån, fx at forbrugeren også skal have en lønkonto i et pengeinstitut, som realkreditinstituttet er koncernforbundet eller har en distributionsaftale med. Det vises dog ikke hvilke gebyrer, der pålægges i forbindelse med låneoptagelse. Det betyder, at forbrugerne ikke får oplyst de faktiske omkostninger ved fx optagelse af lånet. Yderligere oplyses bidragssatser og kursskæring ikke for de enkelte lån. Det betyder, at forbrugerne ikke fuldt ud vil kunne sammenligne den forventede pris på lån på tværs af institutter. Endelig indeholder hjemmesiden ikke mange oplysninger om de enkelte lån, fx oplyses det i nogle tilfælde blot, at der er tale om prisen på et ét-årigt rentetilpasningslån. Til gengæld er der mulighed for at klikke sig direkte videre til relevante oplysninger på hjemmesiden for det institut, som tilbyder det pågældende lån.

Pengepriser.dk er en prisportal, hvor forbrugere kan sammenligne aktuelle priser på pengeinstitutlån til forskellige formål, herunder boliglån mod pant i fast ejendom. Hjemmesiden, der er udarbejdet som et samarbejde mellem Finansrådet og Forbrugerrådet, indeholder ikke oplysninger om realkreditlån. Pengeinstitutterne indberetter løbende aktuelle listepriser. På denne hjemmeside vises endvidere lånenes ÅOP samt rentespændet for de givne lån. Ved hvert lån er tilknyttet information om eventuelle betingelser ved låneoptagelse. Det oplyses dog ikke hvilke gebyrer, der er medregnet fx i forbindelse med låneoptagelse. Hjemmesiden indeholder desuden ikke oplysninger om de enkelte lån udover lånets betegnelse hos det givne pengeinstitut, men som på mybanker.dk kan forbrugerne klikke sig direkte videre til hjemmesiden for det institut, som tilbyder lånet.

Prisguiden på Realkreditrådets og Realkreditforeningens hjemmesider har listet bagudrettede renter og centrale gebyrer for fire typiske realkreditlånetyper. Det vil sige, at det ikke er muligt at sammenligne lån ydet af penge- og realkreditinstitutter. Prisguiden har listet en lang række gebyrer for de forskellige lånetyper samt bidragsbetalinger for det første år. Dog er det ikke klart, hvad alle gebyrer dækker over. Det oplyses endvidere ikke, om der er nogle særlige betingelser knyttet til optagelsen af de enkelte lån.

Det gælder, at prissammenligningsværktøjerne indeholder priser for forudbestemte lånebeløb. Det vil sige, at forbrugerne ikke har mulighed for at sammenligne faktiske omkostninger for det lånebeløb, som forbrugerne ønsker. Nogle omkostninger er ikke proportionale med lånebeløbet, hvilket kan gøre det svært at gennemskue de faktiske omkostninger ved andre lånebeløb end det, som ligger til grund for beregningerne.

Samlet set har de forskellige sider forskellige udgangspunkter og styrker. De giver imidlertid ikke en samlet komplet oversigt over prisen på alle tilgængelige boliglån mod pant i fast ejendom og inkluderer ikke til fulde de forskellige gebyrer, der eksisterer på tværs af penge- og realkreditinstitutter.

De eksisterende prisportaler giver således ikke et dækkende – og i nogle tilfælde heller ikke et let tilgængeligt – overblik over variationen i omkostninger, herunder renter, bidrag og gebyrer på tværs af institutter. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt, at der etableres et prissammenligningsværktøj, der kan bidrage til at forbrugerne et dækkende overblik.

Det er vigtigt, at et sådant nyt prissammenligningsværktøj baseres på de faktiske priser på tildelte lån og ikke kun listepriserne, så det kan give forbrugerne et reelt forhandlingsgrundlag i deres møde med låneudbydere. Samtidig vil et

prissammenligningsværktøj kunne inddrage omkostninger til kursskæring, der er et gebyr, som det kan være vanskeligt at gennemskue for forbrugerne.

Prissammenligningsværktøjet, som er en del af regeringens vækstinitiativer fra maj 2014⁹, og som er aftalt mellem Regeringen og Venstre, Socialistisk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti i forbindelse med den politiske aftale af 6. februar 2014 vedrørende lovgivningen om regulering af refinansieringsrisiko, kunne etableres som en prisportal i helt eller delvist offentligt regi.

Initiativ 1. Dækkende prissammenligningsværktøj

Der eksisterer ikke i dag et prissammenligningsværktøj, der kan give forbrugerne et dækkende overblik over prisen på de forskellige lån mod pant i fast ejendom fra penge- og realkreditinstitutter, herunder bidragssatser, kursskæring, gebyrer m.v. ved omlægning af lån og skift af institut. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der etableres et dækkende prissammenligningsværktøj, der skal vise de faktiske priser på tildelte lån, således at det bliver lettere for forbrugerne at sammenligne priser på tværs af institutterne.

Effekten forventes at være en mere gennemsigtig prisstruktur, og at flere forbrugere bliver opmærksomme på prisforskelle, som er forbundet med deres låneprodukter. Det vil være til gavn for mobiliteten og konkurrencen på markedet for lån mod pant i fast ejendom.

6.2 SKILTNING

En gennemgang af strukturen for realkreditinstitutternes gebyrer viser, at realkreditinstitutterne ikke anvender samme struktur ved deres præsentation af gebyrer og bidragssatser. Eksempelvis er bidragssatserne ikke præsenteret ud fra ensartede belåningsintervaller, og gebyrer, som umiddelbart dækker den samme ydelse, har ikke nødvendigvis den samme betegnelse hos alle institutterne.

Realkreditinstitutterne er i dag forpligtet til at skilte med deres gebyrer i følge bekendtgørelse om skiltning med gebyrer og valutakurser i pengeinstitutter m.v.¹⁰. Men denne bestemmelse forpligter ikke realkreditinstitutterne til at skilte med gebyrerne ved anvendelse af en bestemt struktur, gruppering eller rækkefølge, hvilket kunne give forbrugerne mulighed for i højere grad end hidtil at sammenligne gebyrer mellem institutter. Skiltning med realkreditinstitutternes bidragssatser reguleres ikke eksplicit i denne bekendtgørelse.

Forskellige låneprodukter og lånemodeller i realkreditinstitutterne gør det i praksis svært at lave en fuldstændig ensartet information til forbrugerne om gebyrer og bidragssatser i realkreditinstitutter.

Arbejdsgruppen vurderer dog, at en mere ensartet skiltning af både gebyrer og bidragssatser vil være til gavn for en øget gennemsigthed. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der udstedes en bekendtgørelse, som forpligter realkreditinstitutterne til at oplyse både størrelse og beregningsmetode for bidragssatser samt at gruppere gebyrer efter hvilket tidspunkt i et låneforløb de opkræves.

⁹ Regeringens vækstinitiativer kan læses i regeringens udspil "Danmark helt ud af krisen – Virksomheder i vækst" fra maj 2014.

¹⁰ BEK nr. 237 af 30. marts 1994, som senest er ændret ved bekendtgørelse nr. 193 af 1. marts 2007.

Initiativ 2. Dækkende skiltning af bidragssatser og gebyrer

Der er ikke entydige regler for, hvordan institutterne skal skilte med deres bidragssatser og gebyrer, herunder kursskæring. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der udstedes en "skiltningsbekendtgørelse", som forpligter realkreditinstitutterne til at oplyse både størrelse og beregningsmetode for bidragssatser m.v. samt grupperer gebyrer efter, hvilket tidspunkt i et låneforløb de opkræves. Det vil tydeliggøre for forbrugerne, hvis realkreditinstituttet fx anvender differentierede bidragssatser, som afhænger af forbrugerens belåningsprocent. Bekendtgørelsen skal finde anvendelse både på gebyrer og bidrag for private låntagere. Oplysningerne skal gives på realkreditinstitutternes hjemmesider.

Effekten forventes at være en mere gennemsigtig gebyr- og bidragsstruktur, og at forbrugere i højere grad bliver opmærksomme på hvilke gebyrer og bidragssatser, der er forbundet med deres låneprodukter.

6.3 LÅNETILBUD

Forbrugerne skal for at kunne træffe et kvalificeret valg af lån gennemgå informationer om mange forskellige typer af lån. Når forbrugeren skal vælge hvilke lån, der passer bedst til forbrugerens præferencer, hjælpes forbrugeren i første omgang af en risikoklassificering af de forskellige låneprodukter.¹¹ Med risikoklassificeringen bliver forbrugerne således oplyst om, hvilken farve – rød, gul eller grøn – det ønskede låneprodukt har, inden forbrugeren træffer et valg om køb af produktet. De mindst risikable lån er markeret med grøn, de mere risikable med gult, mens de mest risikable har en rød markering. Risikoklassificeringen er med til at hjælpe forbrugeren til at lave en første afsøgning af de tilgængelige produkter og sammenhængen med forbrugerens egen risikovillighed.

Når forbrugeren har besluttet, hvilken lånetype der er mest relevant, modtager forbrugeren et konkret lånetilbud. Tilbudspakken består af en lang række dokumenter, som relaterer sig til det konkrete lån, som forbrugeren umiddelbart ønsker at optage. Nogle af disse dokumenter i tilbudspakken er af generel karakter, mens andre relaterer sig mere direkte til det konkrete produkt. De mange informationer kan skabe udfordringer hos forbrugerne i forhold til at gennemskue indhold og sammenhæng mellem dokumenterne i tilbudspakken. Når det er for omfangsrigt, vil der være risiko for, at forbrugeren ikke opfatter den relevante information om sit realkreditlån og derfor ikke er opmærksom på de vilkår, hvorpå lånet ydes, hvilke risici der er forbundet med lånet samt de vilkår, som kan have stor betydning for forbrugerens økonomiske situation.

Samtidig varierer tilbudspakkerne på nogle områder fra institut til institut. Det gør det vanskeligt for forbrugerne at sammenligne tilbud fra forskellige institutter.

Nogle af informationerne i lånetilbudspakkerne skal gives på en bestemt måde ifølge regler i europæiske standarder (ESIS-skema), kreditaftaleloven og bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder, mens andre er udarbejdet på realkreditinstitutternes eget initiativ. De europæiske standarder påvirker også omfanget af materiale i lånetilbudspakkerne. Hertil kommer, at rådgivningsskemaet, der skal sikre, at forbrugeren har fået en rådgivning, som svarer til forbrugerens behov, er bundet af kravene i god skik bekendtgørelsen (§15) om dokumentation for rådgivning om et lån med sikkerhed i fast ejendom. Selve låneaftalen, typisk kaldet låne- og pantsætningsaftalen, er bundet af bl.a. kravene i kreditaftaleloven (§8).

¹¹ Pr. 1. juli 2013 trådte bekendtgørelsen om risikoklassificering af visse låneprodukter i kraft.

EU's boligkreditdirektiv¹², der skal være implementeret senest i marts 2016, stiller yderligere krav til, hvilke oplysninger en forbruger skal have adgang til i forbindelse med et lånetilbud til fast ejendom. En del af de regler, som er indeholdt i direktivet, findes allerede i bekendtgørelsen om god skik for finansiel rådgivning og i kreditaftaleloven.

I lyset af de kommende krav i medfør af boligkreditdirektivet vurderes det, at Finanstilsynet med inddragelse af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen og i samarbejde med den finansielle sektor bør undersøge nærmere, hvilke fælles principper for udformningen af realkreditinstitutternes lånedokumenter, der kan anvendes under hensyntagen til, at der er tale om private dokumenter og til reglerne i boligkreditdirektivet.

Initiativ 3. Fælles principper for udformning af lånedokumenter

Lånedokumenterne varierer fra institut til institut. Dokumenterne er endvidere meget omfattende – både i antal og kompleksitet. Det gør det vanskeligere for forbrugerne at forstå lånedokumenterne og at sammenligne tilbud fra forskellige institutter. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at der ses på mulighederne for fastsættelse af fælles principper for udarbejdelsen af lånedokumenter, da det vil gøre det lettere for forbrugerne at forstå dokumenterne og sammenligne priser i forbindelse med tilbud fra forskellige institutter. Det foreslås gjort i forbindelse med implementeringen af EU's boligkreditdirektiv, der skal være implementeret senest i marts 2016.

Effekten af mere ensartet dokumentation vil være, at det er lettere for forbrugere at forstå lånetilbud samt at sammenligne tilbud fra forskellige udbydere.

6.4 GEBYR- OG BIDRAGSÆNDRINGER

Som nævnt i kapitel 5.5 fastsætter god skik bekendtgørelsen alene, at ændringer i renter, bidrag og gebyrer skal varsles. Der er ikke krav til, at varslingen skal ske individuelt til hver enkel forbruger. Der kan helt undlades en varsling, såfremt ændringen er begrundet i udefrakommende forhold, som den finansielle virksomhed ikke har indflydelse på. I dag varsler realkreditinstitutterne dog i praksis i høj grad individuelt til hver enkelt forbruger i forbindelse med prisændringer.

God skik bekendtgørelsen indeholder endvidere ikke regler for, at gebyr- og bidragsændringer skal varsles med en bestemt frist, inden ændringen træder i kraft. Finanstilsynet har undersøgt en række institutters varslingsbreve i forbindelse med prisændringer. Undersøgelsen viser, at realkreditinstitutterne giver forbrugere ned til én måneds varsel ved prisændringer. Varsler på ned til én måned kan gøre det svært for forbrugerne at indrette deres økonomi på uforudsete øgede finansieringsomkostninger ved deres lån.

Der vurderes på denne baggrund at være behov for at forbedre forbrugernes mulighed for at tilpasse deres økonomi til eventuelle bidragsstigninger eller gebyrændringer i forbindelse med deres realkreditlån. Det kan i praksis ske ved, at der sikres en tilstrækkelig lang varslingsperiode over for forbrugeren. Det bør herudover sikres, at forbrugerne også fremadrettet varsles individuelt om gebyr- og bidragsstigninger, så forbrugerne bliver opmærksomme på eventuelle prisændringer og kan indrette deres økonomi derefter.

¹² Direktivet sikrer forbrugerne adgang til relevant information om potentielle lån, så forbrugerne kan sammenligne forskellige kreditors tilbud. Reguleringen omfatter bl.a. markedsføring samt oplysningskrav frem til aftaleindgåelsen.

Initiativ 4. Præcisering af regler for varsling af ændringer i gebyr- og bidragssatser

Reglerne for varsling af gebyr- og bidragsændringer understøtter ikke i tilstrækkelig grad forbrugernes mulighed for at tilpasse deres økonomi ved eventuelle ændringer i bidragssatser og gebyrer. Arbejdsgruppen anbefaler, at det i god skik bekendtgørelsen fastsættes, at bidragsændringer og ændringer i gebyrer, som indgår i låneaftalen, skal varsles individuelt (som i høj grad er i overensstemmelse med praksis i dag), og at gebyr- og bidragsændringer skal varsles med 3 måneders frist (praksis i dag er varslingsfrister på ned til én måned).

Effekten forventes at være, at det bliver lettere for forbrugeren at indrette sin økonomi på ændrede forhold omkring låneaftaler.

Der findes endvidere ikke regler på det finansielle område om, at vilkår om ændringer af gebyrer og bidrag er klart fremhævet i forbrugernes låneaftale. Det vil sige, at forbrugerne ikke nødvendigvis kan gennemskue, hvilke vilkår der kan udløse prisændringer i forbindelse med deres lån.

Finanstilsynet har undersøgt en række institutters adgang til at ændre rente-, bidrags- og gebyrsatser i institutternes låneaftaler. Finanstilsynet har vurderet, at der er tale om ganske vidt formulerede ændringsvilkår i institutternes låneaftaler.

Undersøgelsen af institutternes varslingsbreve omkring prisændringer viser endvidere, at et gennemgående træk i de undersøgte varslingsbreve er, at disse ikke henviser udtrykkeligt til hjemlen i låneaftalen for prisændringen. Det betyder, at forbrugerne ikke har mulighed for at vurdere, om den varslede prisændring har hjemmel i låneaftalen. Det er gældende uanset, om instituttet har anført en skriftlig begrundelse for, hvorfor instituttet anser det for nødvendigt at foretage en prisændring.

Varslede prisstigninger, som ikke henviser til en konkret hjemmel i låneaftalen, samt vidt formulerede begrundelser i låneaftalen, kan gøre det svært for forbrugerne at planlægge deres økonomi på længere sigt samt at vurdere eventuelle fordele ved et institutskift. Det mindsker gennemsigtigheden for forbrugerne og dermed potentielt mobiliteten på realkreditmarkedet.

På denne baggrund finder arbejdsgruppen, at der bør oplyses bedre omkring hvilke begrundelser, der er eller kan være for ændringer i gebyrer og bidragssatser i både låneaftaler og varslingsbreve, samt at disse ændringer ikke kan være vilkårlige.

Initiativ 5. Præcisering af regler for ændringer i gebyr- og bidragssatser

Reglerne for ændringer i gebyrer og bidragssatser er ikke tydelige omkring vilkår om eventuelle ændringer, hvilket kan skabe usikkerhed for forbrugerne. Arbejdsgruppen anbefaler, at det i god skik bekendtgørelsen fastsættes, at vilkår om ændringer af gebyrer og bidrag skal være klart fremhævet i kontrakten, samt at der i Finanstilsynets vejledning til bekendtgørelsen for god skik uddybes ved hjælp af eksempler, hvilke begrundelser der kan siges at være vilkårlige og derfor ikke er acceptable.

Herudover anbefaler arbejdsgruppen, at der i god skik bekendtgørelsen indsættes en begrundelsespligt i forbindelse med ændringer i gebyr- og bidragssatser, således at realkreditinstitutterne skal forklare forbrugerne baggrunden for gebyr- og bidragsændringer.

Effekten forventes at være, at det bliver lettere for forbrugeren at forstå baggrunden for ændringer i gebyrer og bidragssatser. Forbrugerne har derved også bedre muligheder for at lave kvalificerede prissammenligninger.

6.5 KURSSKÆRING

Det er arbejdsgruppens vurdering, at oplysninger om gebyret "kursskæring" er gjort offentligt tilgængelige hos alle institutter, jf. kap. 5.1. Muligheden for kursskæring er endvidere beskrevet i tilgængelige relevante låneaftaler. Det kan dog være udfordrende for forbrugerne at forstå konsekvensen af, at et realkreditinstitut i låneaftalerne skaber mulighed for kursskæring. Det bør derfor afdækkes, hvordan muligheden for kursskæring optræder i realkreditinstitutternes låneaftaler og tilhørende lånedokumenter, herunder om betydningen af gebyret kan tydeliggøres.

Initiativ 6. Undersøgelse af kursskæring

Det kan være vanskeligt for mange forbrugere med rentetilpasningslån at gennemskue, at kursskæring er et tilbagevendende gebyr, som betales ved hver refinansieringstermin. Kursskæring kan endvidere have større indvirkning på forbrugers økonomi end et gebyr, der afregnes fx i forbindelse med en bestemt serviceydelse. Arbejdsgruppen anbefaler derfor, at Finanstilsynet nærmere undersøger institutternes kommunikation omkring kursskæring.

BILAG 1: KOMMISSORIUM – KONKURRENCEFØRHOLD PÅ DET DANSKE REALKREDITMARKED

Baggrund

I forlængelse af regeringens konkurrenceudspil fra oktober 2012 vil regeringen generelt se på konkurrencen på det finansielle område, hvor regeringen bl.a. vil se på gebyrforholdene og forbrugernes muligheder for at skifte udbyder. Regeringen har derudover som led i "Forbrugerpolitisk eftersyn", sat ind i forhold til bedre information om gebyrer i de finansielle virksomheder.

Arbejdsgruppens opgaver

Arbejdsgruppen skal nærmere belyse konkurrenceforholdene i den danske realkreditsektor, herunder gebyr- og mobilitetsforhold. Arbejdsgruppen vil:

- indhente fakta om eksisterende gebyrer til beskrivelse af gebyrstrukturer.
- undersøge realkreditkundernes adgang til prisoplysninger, herunder realkreditinstitutternes skiltning af gebyrer
- undersøge realkreditinstitutters ændringer af renter, bidrag og gebyrer i forbindelse med lån til forbrugere med pant i fast ejendom i forhold til ordlyden i låneaftalen. Undersøgelsen foregår med henblik på at vurdere, om der er behov for at præcisere reglerne.
- vurdere mobiliteten blandt realkreditkunder. Det skal vurderes, om der forhold på realkreditmarkedet, herunder gebyrer, som skader forbrugernes adgang til at skifte realkreditudbyder.

Arbejdsgruppens sammensætning og tidsplan

Arbejdsgruppen består af Finanstilsynet, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen samt Erhvervs- og Vækstministeriet, som varetager formandsposten.

Arbejdsgruppen skal inddrage eksterne eksperter i arbejdet.

Erhvervs- og Vækstministeriet varetager sekretariatsfunktionen.

Arbejdsgruppen skal aflægge rapport senest i sommeren 2013.

BILAG 2: EKSTERNE EKSPERTER

Arbejdsgruppen har bestået af repræsentanter fra Finanstilsynet, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen samt Erhvervs- og Vækstministeriets departement. Derudover har arbejdsgruppen afholdt flere møder med en række eksterne eksperter, hvor konkurrenceforholdene på realkreditmarkedet, og mulige initiativer til at øge konkurrencen og gennemsigtigheden på markedet, har været drøftet.

Arbejdsgruppen har vurderet alle indkomne forslag til mulige initiativer.

På arbejdsgruppens møder med eksterne eksperter har følgende ud over arbejdsgruppen deltaget:

Morten Bruun Pedersen, seniorøkonom, Forbrugerrådet
Ane Arnth Jensen, direktør, Realkreditrådet
Jan Knøsgaard, vicedirektør, Realkreditrådet
Peter Jayaswal, underdirektør, Realkreditrådet
Karsten Beltoft, direktør, Realkreditforeningen
Bjarne Astrup Jensen, professor, CBS
Jens Lunde, lektor, CBS
Poul Stubkjær, uvildig rådgiver, Stubkjær & Nielsen

Derudover har følgende faglige eksperter også deltaget i drøftelser vedr. forenkling af lånetilbud:

Jeanne Blyt, kontorchef, Finansrådet
Kristina Breyen, juridisk konsulent, Finansrådet
Lene Hedegaard Johansen, kontorchef, Realkreditrådet
Trineke Borch Jacobsen, kontorchef, Realkreditforeningen
Christina Wandt, juridisk konsulent, Realkreditforeningen
Susanne Nielsen, sekretariatschef, Realkreditankenævnet

Erhvervs- og Vækstministeriet

Slotsholmsgade 10-12

1216 København K

Telefon 33 92 33 50

evm@evm.dk

**Barrierer for forbrugernes mobilitet på det
danske realkreditmarked**
Afrapportering fra arbejdsgruppen om konkurrence
på realkreditmarkedet

Publikationen kan også hentes på Erhvervs- og
Vækstministeriets hjemmeside: www.evm.dk

Erhvervs- og Vækstministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
Tlf 3392 3350
evm@evm.dk