



ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

22. maj 2007

Besvarelse af spørgsmål 60 ad L 199 stillet af Erhvervsudvalget den 15. maj 2007.

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 60:

Vil ministeren kommentere vedlagte artikel fra Børsen fra den 11. maj 2007 med overskriften "Eksperter: Nye SDO-lån bliver dyrere"?

Svar:

I artiklen citeres Jens Lunde, der er lektor i boligøkonomi ved Handelshøjskolen i København og Anders Grosen fra Handelshøjskolen i Århus for at sige, at tilladelse til at bankerne kan finansiere sig med særligt dækkede obligationer vil gøre SDO-lån dyrere sammenlignet med de nuværende realkreditlån.

Det første argument er, at det vil være nemmere for långiver at lægge en større margin oven i den, som instituttet tager i dag.

For realkreditinstitutter betyder lovforslaget, at de kan vælge at fortsætte med de produkter, som de udbyder i dag. Det er derfor svært umiddelbart at se, hvorfor dette skulle gøre deres lån finansieret med særligt dækkede obligationer dyrere.

Pengeinstitutterne får med lovforslaget mulighed for at finansiere sig med særligt dækkede obligationer. Denne mulighed indebærer, at de kan finansiere sig billigere end i dag. Det er derfor også i forhold til pengeinstitutterne umiddelbart svært at se, hvorfor SDO-lovforslagets nye muligheder skulle være ensbetydende med dyrere lån.

Den øgede konkurrence mellem pengeinstitutter og realkreditinstitutter vil også i sig selv bidrage til, at rentemarginalen ikke blot kan øges.

Det andet argument for, at det skulle blive dyrere med lån baseret på udstedelse af særligt dækkede obligationer, er, at långiverne vil søge at flytte kunderne ud af realkreditmarkedet og over i et nyt SDO-marked.

Baggrunden for dette skulle være, at der er flere penge at tjene ved at flytte kunderne fra traditionelle obligationslån til mere individuelle lån.

Dette argument er også svært at forstå, da svaret også her er, at pengeinstitutterne med lovforslaget får mulighed for at finansiere sig billigere end i dag.

Jeg forventer ikke, at kunderne sådan lader sig flytte rundt. De kunder, der fortsat foretrækker de traditionelle obligationslån, som realkreditinstitutterne udbyder i dag, vil fortsat kunne vælge disse.

Hertil kommer, at aftalen om særligt dækkede obligationer mellem regeringen og Socialdemokraterne og Det Radikale Venstre styrker rådgivningsforpligtelsen markant, når en kunde efterspørger lån med sikkerhed i fast ejendom. Rådgivningsforpligtelsen skal sikre, at kunderne har overblik over de forskellige lånemuligheder, der er på markedet og de fordele og ulemper, der er ved låneformerne.

Herudover skal kunderne have en lang række oplysninger om de produkter, som det enkelte institut tilbyder. På den måde vil de kunne træffe et informeret forbrugsvalg. Endvidere skal den rådgivning, som kunderne modtager, dokumenteres i et tjekskema.

Rådgivningen er med til at sikre, at kunderne ved, om de nye lån tilbydes på konkurrencedygtige vilkår.

Det sidste argument i artiklen for, at det bliver dyrere at låne til boligen efter SDO-lovforslagets vedtagelse, er, at de nye individuelt tilpassede lån vil blive dyrere end standardiserede realkreditlån.

Det er muligt, at evt. individuelt tilpassede lån samlet set vil være dyrere end standardiserede realkreditlån, da forskellige faciliteter ved et låneprodukt har sin pris. Det har netop været hensigten med lovforslaget, at kunderne skulle få nogle flere valgmuligheder, og for at sikre kunderne et godt grundlag hvorpå de kan vurdere disse muligheder, bliver rådgivningsreglerne ændret.

Det vil være kundens valg, om kunden ønsker et individuelt tilpasset lån eller et standardiseret lån. Det afgørende er, at kunden kan få tilbudt begge dele og på den baggrund træffe sin beslutning.