

Dansk Landbrug

Vesterbrogade 4A
1620 København V
Telefon 33 39 46 00
Telefax 33 39 46 06

LandboUngdom

Udkærsvvej 15, Skejby
8200 Århus N
Telefon 87 40 50 00
Telefax 87 40 50 10

Dato 24. april 2007

Folketingets Erhvervsudvalg
Christiansborg
1240 København K

Bemærkninger til lovforslag L 199 om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige love

Hovedbudskaber:

- *Mange gode elementer*
- *Vi frygter, at uden supplerende regler vil gennemsigtigheden forsvinde og låntagere kan havne i en urimelig forhandlingssituation*

- *Derfor er der behov for:*
 - *Mere gennemskuelighed gennem krav om synliggørelse af rentemarginal*
 - *Enkle standardbetingelser for indfrielse af lån*
 - *Forbud mod individuelle reguleringer af rentemarginal i lånets løbetid*
- *Loven indebærer en grundlæggende ændring af vilkårene for finansiering af virksomheder og ejerboliger*
- *Derfor bør alle spørgsmål om konsekvenserne afdækkes i åbenhed inden lovgivningen færdigforhandles.*

Dansk Landbrug og LandboUngdom noterer med tilfredshed, at lovforslaget overordnet giver gode rammer for udstedelse af SDO og SDRO-obligationer til finansiering af landbrugsejendomme. Vi bakker også op om, at de store banker får mulighed for at udstede SDO-obligationer direkte i bankselskabet, i modsætning til i dag, hvor bankers funding af basislån til erhverv, ejerboliger m.v. alene kan ske gennem udstedelse af realkreditobligationer i et daterselskab, der er registreret som realkreditselskab. Men det forudsætter naturligvis, at de mindre pengeinstitutter, som der også er lagt op til, samtidig sikres fleksible muligheder for fælles funding.

Vores bekymring ved lovforslaget vedrører indførelse af to balanceprincipper. Det er vores vurdering, at de to balanceprincipper på grund af manglende gennemskuelighed grundlæggende kan ændre mulighederne for langsigtet basisfinansiering af såvel landbrugsejendomme som ejerboliger m.v. Det nye balanceprincip har ikke noget at gøre med indførelse af SDO-obligationer, men er en markant ændring af forudsætningerne for lånemarkedet i Danmark. En ændring, der i princippet kunne have været gennemført for 5 år siden. Eller som ikke nødvendigvis skal gennemføres, fordi der nu indføres SDO-obligationer.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at denne helt grundlæggende ændring af det finansielle system ikke var omtalt i det lovudkast, Finanstilsynet sendte i høring i december 2006. Her var alene henvist til, at reglerne vedr. balanceprincippet blev behandlet af en arbejdsgruppe og efterfølgende ville blive fastsat i en bekendtgørelse.

Hverken vi eller andre organisationer har således haft lejlighed til at forholde os til indførelse af 2 balanceprincipper i forbindelse med høringsrunden.

I det fremsatte lovforslag er der fortsat ingen præcis beskrivelse af, hvordan de nye balanceprincipper og kravene i øvrigt til de nye lån, f.eks. i form af pantebrevsvilkår m.v., skal fastsættes. Derfor er det svært konkret at vurdere alle konsekvenser.

Men vi er bekymrede for, at hvis der ikke i forbindelse med lovgivningsarbejdet fastsættes fornuftige supplerende regler, så vil den nuværende gennemsigthed ved realkreditbelåning forsvinde.

Kreditmuligheder har sikret dynamik

Lige adgang til realkreditbelåning har været en afgørende forudsætning for den dynamiske udvikling, dansk landbrug har gennemgået de sidste 100 år. Vi kan frygte, at den manglende gennemskuelighed gradvis vil gøre det sværere især for unge landmænd at opnå finansiering på rimelige vilkår. Samtidig er der stor risiko for at landmænd, der i en periode er økonomisk klemt, sættes i en helt urimelig situation. Landbrugets gældskrise i 1980'erne illustrerer med al tydelighed hvordan landmænd, der kommer i økonomiske problemer som følge af konjunkturer og/eller renteutvikling, står i en fastlåst situation, hvor uigennemskuelige lånekonstruktioner og manglende alternative finansieringsmuligheder udnyttes og forstærker en krisesituation.

Det fremhæves ofte, at i hvert fald den del af låntagerne, der har høj sikkerhed (stor egenkapital), stort teknisk kendskab til lånekonstruktioner og gode forhandlingsevner, vil få en marginalt billigere finansiering med de nye SDO - lån.

Men det er ikke tilstrækkeligt at vurdere SDO - lånene med udgangspunkt i den nuværende højkonjunktur. Det er nok så væsentligt, at finansieringsvilkårene også er robuste og rummelige under mindre gunstige konjunktursituationer. Samtidig tillægger Dansk Landbrug og LandboUngdom det væsentlig betydning, at der er bred adgang til langsigtet basisfinansiering på rimelige vilkår, f.eks. for unge landmænd uden en stor personlig formue, der ønsker at etablere sig. I den forbindelse er det vigtigt, at SDO kan videreføres ved ejerskifte.

Gennemsigtige rentevilkår - synlig rentemarginal

Prisen på et lån er i dag baseret på obligationsrenten, der kan aflæses i kurslister, med tillæg af et administrationsbidrag, der skal dække administration og kreditrisiko.

Det er helt afgørende, at denne gennemskuelighed fastholdes. Det bør være muligt at se, hvad der er "fundingomkostning", og hvad der er instituttets marginal.

Det er der to grunde til:

For det første er synligheden af marginalen helt afgørende for konkurrencen. Med et udbud af stadig flere produkter med et stort antal kombinationer af forskellige risikoprofiler og indfrielsesvilkår, giver ÅOP (årlig omkostningsprocent) ikke noget reelt billede af omkostningen. Hvordan indregnes f.eks. en rentebund eller en valutarisiko i ÅOP? Uden en synlig rentemarginal vil markedsmekanismerne medføre, at det gennemsnitlige niveau for rentemarginalen gradvis bliver øget og forskellen i pris mellem låntagere vil stige.

For det andet vil det være umuligt at beskytte låntager mod skjulte forhøjelser af rentemarginalen på lån med variabel rente, hvis der ikke direkte er synlighed af marginalen. Hvis instituttet f.eks. varsler en forhøjelse på 1 pct., så kan man som låntager ikke se, om det er fordi, fundingomkostningen stiger med 1 pct., eller om det er fordi, fundingomkostningen stiger med 0,7 pct., og instituttet samtidig ønsker at forhøje fortjenstmarginalen med 0,3 pct.

Kravet om at synliggøre fundingomkostningen forudsætter, at obligationerne børsnottes, så man i en kursliste kan se renten.

Hvis der skal være undtagelser fra kravet om børsnoteering, bør det alene være for obligationer til funding af lån med variabel rente, hvor renten er fastsat ud fra en referencerente som f.eks. diskonto eller CIBOR med en synlig rentemarginal som tillæg.

Enkle indfrielsesvilkår

Et af de helt afhørende krav til gennemskuelighed er også, at der er enkle indfrielsesvilkår. Netop de overskuelige og enkle indfrielsesvilkår for traditionelle realkreditobligationer har på en gang sikret både effektiv konkurrence og mulighed for omlægning af lån. Alle har til hver en tid kunnet se, hvad det koster at indfri et lån - også det konkurrerende institut, der ønskede at give et bedre tilbud. Indføres der mange nye og individualiserede indfrielsesvilkår, forsvinder gennemskueligheden. Konkurrencen begrænses reelt, fordi man ikke umiddelbart kan se, hvad det koster at komme ud af et lån. Derfor skal der laves nogle enkle regler.

Vores forslag er, at alle SDO-lån skal kunne indfries ved opkøb af de bagvedliggende obligationer og/eller ved indfrielse til højst kurs 100. Kan lånet indfries ved opkøb af de bagvedliggende obligationer, er det selvsagt afgørende, at obligationerne børsnottes.

Hvis der gives mulighed for udstedelse af lån til referencerente (CIBOR etc.) uden børsnoteering af obligationerne jf. ovenstående, må såvel lån som indfrielse ske til pari.

Ændring af administrationsbidrag/rentemarginal

Vi har noteret os, at det jf. det foreslåede § 33 d vedr. realkreditinstitutter henhv. § 152 A stk 2 vedr. pengeinstitutter er fastslået, at omkostninger vedr. ekstra garantikapital ikke kan overvælttes på låntagere. Det er vi meget tilfredse med. Men vi skal gøre opmærksom på, at såfremt der ikke er gennemsigtighed om fundingomkostning henholdsvis administrationsbidrag/rentemarginal, er det for lån med variabel rente i praksis ikke muligt for låntager at se, om bestemmelserne overholdes.

Det fremgår i øvrigt ikke af lovforslaget, om det med andre begrundelser end omkostninger til ekstra garantistillelse vil være muligt at justere administrationsbidrag/rentemarginal. Det vil bl.a. afhænge af udformningen af pantebrevsformular for de nye SDO-lån.

Det er helt afgørende, at administrationsbidrag/rentemarginal ikke kan ændres individuelt i forhold til det bidrag, der blev aftalt ved lånoptagelsen. Konkurrence - også om bidrag - er godt. Men hvis konkurrencen skal være reel, må instituttet stå ved den aftalte rentemarginal i hele lånets løbetid. Hvis ikke der er sikkerhed herfor, vil der i en række situationer være risiko for, at låntager bliver taber:

- Der kan opstå situationer, hvor låntagere ikke har mulighed for at finde alternativ finansiering. Det gælder ikke mindst i perioder med faldende ejendomspriser eller generelt dårlige konjunkturer. Hvis långiver i en sådan situation har mulighed for at sætte rentemarginalen op, er der reelt tale om at legalisere misbrug af et monopol.

- Hvis låntager tilbydes et fordelagtigt lån mod samtidig køb af f.eks. forsikringsydelser, men långiver har ret til at sætte marginalen på lånet op, hvis forsikringsordning f.eks. 3 år senere flyttes, så skaber man reelt en totalt uigennemskuelig konkurrencesituation.

Kun helt præcise regler vedr. regulering af administrationsbidrag/rentemarginal kan forhindre, at låntagere, der er i en situation, hvor man ikke umiddelbart kan flytte sine lån (som tusindvis af landmænd og boligejere var det for få år siden) bringes i en urimelig forhandlingssituation. Samtidig kan sådanne regler forhindre, at sammenkædning af salg af forskellige ydelser bruges til at skabe uklarhed om prisen på det enkelte produkt.

Realkreditlån har hidtil haft stor betydning for landbruget som en langsigtet finansiering. Hvis der frit kan foretages individuel justering af rentemarginalen, vil det reelt betyde, at muligheden for langsigtet finansiering forsvinder: Selvom lånet formelt ikke kan opsiges, vil renten/rentemarginalen kunne sættes så højt op, at det bliver til udnyttelse af folk i en fastlåst situation eller gå-væk vilkår.

Vi er klar over, at der f.eks. under en lavkonjunktur kan være behov for en højere rentemarginal af hensyn til de finansielle institutters overlevelse.

Men hvis der skal ske justeringer undervejs i lånets løbetid, er det i givet fald helt afgørende, at justeringer ikke kan foretages individuelt, men alene ud fra generelle kriterier, der tager afsæt i længerevarende ændrede tabrisici. Det må samtidig være et krav, at sådanne ændringer skal annonceres og varsles generelt for alle SDO-lån af samme kategori i det enkelte institut.

Mulighed for konkurrenceforvridning og udlån fra udlandet

I den løbende debat om de nye SDO-lån har en af myterne været, at hvis man fastsatte skrappe krav til beskyttelse af låntagerne i Danmark, ville der i stedet komme SDO-lån fra udlandet. Konsekvensen af skrappe regler ville derfor alene være tab af danske arbejdspladser i finanssektoren. Vi har derfor med glæde noteret, at det af bemærkningerne til lovforslaget klart fremgår, at man i dansk lovgivning kan fastsætte regler om forbrugerbeskyttelse, som er gældende uanset om SDO-lån mod pant i fast ejendom i Danmark ydes fra et institut i Danmark eller fra udlandet. Det er tilmed i bemærkningerne til loven præciseret, at danske finansielle institutter kan låne ud i udlandet uden at de krav til forbrugerbeskyttelse, der fastlægges i Danmark, skal være gældende i udlandet. Dermed sikres danske institutter lige konkurrencevilkår både i Danmark og i udlandet.

Afklaringen af mulighederne for forbrugerbeskyttelse indebærer således også, at de forslag til supplerende regler, vi har nævnt ovenstående, kan medtages uden nogen problemer med konkurrenceforvridning mellem danske og udenlandske institutter.

Stabilitet i den finansielle sektor

Lovforslagets element om dobbelt balanceprincip indebærer, at en betydelig del af den danske bank- og realkreditsektors samlede balance forventes at blive omlagt fra lån, hvor der i dag ikke er nogen finansiell risiko i sektoren (fordi der er sammenhæng mellem lånevilkår og obligationsudstedelse) til lån, hvor det enkelte institut kan vælge at påtage sig en finansiell risiko (fordi der ikke længere skal være sammenhæng mellem lånevilkår og obligationsudstedelse). Samlet vil der for et beløb på måske 600 mia. kr. ekstra i forhold til i dag være mulighed for både rente-, likviditets- og valutarisiko. Det er ikke i lovforslaget beskrevet, hvad konsekvenserne heraf er for stabiliteten i den finansielle sektor, og vi har i Dansk Landbrug og Landbo-Ungdom ikke fagligt grundlag for at foretage en sådan vurdering. Men vi må konstatere, at

hvis man er låntager i en finansiel virksomhed, som kommer i uføre, vil det i modsætning til i dag kunne få voldsom betydning i form af f.eks. højere rente ved refinansiering af variable lån. Samtidig vil en øget risiko for sammenbrud i finansielle institutioner kunne få negative samfundsøkonomiske konsekvenser.

Med mindre Erhvervsudvalgets medlemmer selv kan vurdere disse risici, vil vi derfor forslå, at der foretages en vurdering af uafhængige eksperter, inden en så drastisk ændring i den finansielle sektor gennemføres. Vurderingen kunne f.eks. tage afsæt i, om krisen i den finansielle sektor i 1980-erne og frem til begyndelsen af 90-erne, hvor en lang række banker og realkreditinstitutter blev nødlidende, ville have udviklet sig anderledes, hvis sektoren udover de kreditrisici, der udløste krisen, også havde været eksponeret med finansielle risici på en sum svarende til f.eks. halvdelen af realkreditudlånet på daværende tidspunkt.

Godt med ændringer - men vurder først konsekvenserne!

Dansk Landbrug og LandboUngdom ser frem til de nye regler om SDO-obligationer. Men som det fremgår af ovenstående, er vi bekymret for de mulige konsekvenser af ikke mindst den ændring af balanceprincippet, der foreslås gennemført samtidig med indførelsen af SDO-obligationerne. Det er muligt, at det allerede er tanken at fastsætte en række af de supplerende regler, vi forslår. Og så er det godt.

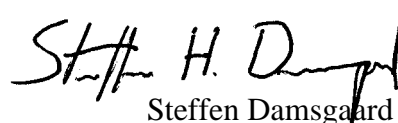
Men da der er tale om en meget principiel og afgørende ændring af det finansielle system i Danmark, skal vi kraftigt opfordre udvalget til, at alle de spørgsmål, der rejses om konsekvenserne af ændringerne besvares og afdækkes i åbenhed inden lovgivningen færdigforhandles - og at der inden da er sket en afklaring af de detaljer i f.eks. pantebrevsvilkår, krav om oplysning af rentemarginal m.v., som i sidste ende vil være afgørende for, hvordan den nye lovgivning kommer til at fungere i praksis.

Dansk Landbrug og LandboUngdom skal i øvrigt anmode om foretræde for udvalget med henblik på at uddybe de anførte bemærkninger.

Med venlig hilsen



Gert Karkov
Viceformand, Dansk Landbrug



Steffen Damsgaard
LandboUngdom