



**ØKONOMI- OG  
ERHVERVSMINISTEREN**

Eksp.nr. 453758

8. 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](mailto:oem@oem.dk)

[www.oem.dk](http://www.oem.dk)

**Besvarelse af spørgsmål 23 ad L 199 stillet af Erhvervsudvalget den  
26. april 2007**

**Spørgsmål 23:**

Ministeren bedes indhente svar fra en uafhængig konkurrenceekspert på følgende spørgsmål: Hvilke af følgende faktorer trækker i retning af henholdsvis øget eller mindre konkurrence, når de nye SDO-lån indføres? Der ønskes en vurdering for hvert enkelt punkt:

1. Gennemsigtigheden i form af information til låntager om såvel rente som rentemarginal, når lånet optages.
2. Gennemsigtigheden i form af information til låntager om såvel rente som rentemarginal løbende i lånets løbetid.
3. Gennemsigtigheden for så vidt angår indfrielsesvilkår.
4. Gennemsigtigheden for så vidt angår indfrielsesprisen herunder muligheden for at skaffe løbende information om den aktuelle pris for at indfri et lån.
5. Antallet af salgssteder, hvor man kan få boliglån.
6. Barrierer for nyetablering af kreditinstitutter, der skal yde SDO-lån sammenlignet med i dag.

**Svar:**

Konsekvenser af indførelsen af regler om særligt dækkede obligationer, herunder vedrørende konkurrencemæssige forhold, er belyst i den analyserapport fra december 2006, som Danmarks Nationalbank og Økonomi- og Erhvervsministeriet har udarbejdet i samarbejde. Besvarelsen af spørgsmålet bygger bl.a. på denne konsekvensanalyserapport.

Overordnet set åbner lovforslaget op for nye konkurrenceflader mellem realkreditinstitutterne og pengeinstitutterne. De nye regler forventes at give pengeinstitutterne mulighed for at tilbyde en billigere boligfinansieringspakke til gavn for forbrugerne, jf. konsekvensanalyserapporten.

Samtidig vil pengeinstitutternes adgang til at udstede boligfinansieringsobligationer på lige vilkår med realkreditinstitutterne føre til et øget produktudbud til gavn for forbrugerne.

I forhold til de specifikke punkter i spørgsmålet kan anføres:

Ad 1. Når forbrugeren skal vurdere prisen på de forskellige produkter er det naturligvis den samlede pris, der er vigtigst. For at fremme gennemsigtigheden om denne lægges der i aftalen mellem regeringen (Venstre og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre op til styrket forbrugeroplysning og øget rådgivning for pengeinstitutterne og realkreditinstitutterne til forbrugerne ved indførelsen af SDO-lån. Disse øgede forpligtelser m.v. kan gøre det nemmere for forbrugerne at sammenligne de forskellige produkter. Det kan medvirke til at fremme konkurrencen.

Ad. 2. For fastforrentede lån vil renten ligge fast i lånets løbetid, mens renten for variabelt forrentede lån for realkreditlån tilpasses med bestemte mellemrum. Med hensyn til rentemarginalen, så ligger bidragssatsen for et realkreditlån typisk fast i lånets løbetid.

For pengeinstitutlån vil renten ofte være bundet til en referencerente f.eks. Nationalbankens diskonto og svinge i takt med denne. Låntager modtager information om dette. Hertil kommer, at der i god skik reglerne er krav om varsling af ændringer af renter, bidrag eller andet vederlag i løbende kundeforhold, der er til ugunst for kunden, medmindre ændringen er begrundet i udefra kommende forhold, som den finansielle virksomhed ikke har indflydelse på. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 2.

Ad. 3. Adgangen til indfrielse er ikke fastsat i lovgivningen, men er en praksis, som forventes fortsat. Gennemsigtighed for så vidt angår indfrielsesvilkår må som udgangspunkt antages at stille forbrugerne bedre i forhandlingerne med institutterne og dermed øge konkurrencen mellem disse på boligfinansieringsområdet.

I den aftale, der er indgået mellem regeringen (Venstre og Det konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre om bl.a. rådgivning af forbrugerne, er der lagt op til ændringer af rådgivningsreglerne. Der er således lagt op til, at det, også for så vidt angår de nye SDO-lån, skal sikres, at der gives oplysninger om opsigelses- og indfrielsesvilkår, herunder om lånet alene kan indfries ved kontantbetaling eller også ved køb af bagvedliggende obligationer. Desuden skal kunden oplyses om mulighederne for og omkostningerne ved efterfølgende at omlægge lånet i forbindelse med ændringer af renten, ligesom kunden skal oplyses om omkostningerne ved at indfri lånet før tid.

Der er allerede i dag et bredt udbud af forskellige former for boliglån på markedet, herunder lån baseret på både konverterbare og ikke-konverterbare obligationer – sidstnævnte i form af realkreditinstitutternes rentetilpasningslån. De eksisterende realkreditlån, der som hovedregel er baseret på konverterbare obligationer, vil fortsat kunne vælges af forbrugerne, hvis de foretrækker det. Boligejerne betaler imidlertid for denne konverteringsmulighed via en højere rente på de konverterbare obligationer i forhold til renten på ikke-konverterbare obligationer.

SDO'erne vil derfor primært betyde en forøgelse af valgmulighederne for forbrugerne. Et øget udbud af produkter må - som hovedregel - antages at medføre en øget konkurrence.

Ad. 4. Selvom der i dag via kurslisterne er adgang til at se den kurs, som obligationerne senest er handlet til, er det dog ikke altid let at beregne, hvad det koster at indfri et realkreditlån, fordi det i langt de fleste tilfælde er nødvendigt at få udarbejdet et indfrielsestilbud med henblik på at få beregnet differencerenten for tiden mellem indfrielsestidspunktet og førstkommende termin, jf. besvarelsen af spørgsmål 3.

Den indgåede aftale mellem regeringen (Venstre og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre lægger op til, at kunden skal rådgives nærmere om omkostningerne ved at omlægge lånet i forbindelse med ændringer i renten eller ved at indfri lånet.

Ad. 5. Antallet af salgssteder har betydning for forbrugernes adgang til lån, herunder rådgivning om lån og service knyttet til låneoptagelsen. Jo flere salgssteder, jo lettere vil det som udgangspunkt være for forbrugerne at få information om boliglån og at optage lån. Etablering af særskilte salgssteder for boliglån er dog omkostningskrævende, navnlig hvis alle salgsstederne skal disponere over ekspertise til at rådgive kunderne om alle de forskellige former for boliglån.

Dernæst spiller det en rolle, om salgsstederne præsenterer kunderne for samme produktportefølje, eller om der er forskel i sortimentet. Salgssteder med et nyt sortiment giver forbrugerne nye valgmuligheder og bidrager dermed til øget konkurrence.

Indførelsen af SDO påvirker ikke umiddelbart antallet af salgssteder for lån. Realkreditlån tilbydes i dag direkte fra realkreditinstitutterne samt via et stort antal ejendomsmæglere og stort set alle pengeinstitutter. Lån baseret på SDO kan tilbydes af alle kreditinstitutter, der opfylder bestemte krav og formidles gennem salgssteder, der har aftale med disse kreditinstitutter. Ud over eksisterende realkreditinstitutter vil kravene kunne opfyldes af pengeinstitutterne. Da stort set alle pengeinstitutter i Danmark allerede i dag har aftaler om at formidle realkreditlån fra deres filialer, vil indførelsen af SDO næppe påvirke det samlede antal af salgssteder.

Ad.6. Med indførslen af SDO'erne er det ikke længere kun realkreditinstitutter, der kan yde lån med sikkerhed i boligen finansieret ved udstedelse af obligationer. Dermed fjernes nogle af de barrierer, der hidtil har været for, at andre kan tilbyde langfristede boliglån på samme vilkår som realkreditinstitutterne. Færre etableringsbarrierer betyder endvidere flere potentielle udbydere, jf. besvarelsen af punkt 5, og dermed alt andet lige mulighed for en øget konkurrence på markedet.