



ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

2. maj 2007

Besvarelse af spørgsmål 1 ad L 199 stillet af Erhvervsudvalget den 17. april 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 1:

Ministeren har udtalt til Morgenavisen Jyllands-Posten den 31. marts 2007, at man kan se, hvad det koster hver måned at låne 1 eller 2 mio. kr.

- Hvilken rente kan man sammenligne med, når SDO-lånene ikke er standardiserede i kendte grupper som i dag men i stedet bliver individualiserede, så formentlig meget få har samme type lån?
- Hvor og hvordan vil man kunne tjekke renten, når obligationerne bag lånet ikke er børsnoterede?
- Kan ministeren bekræfte, at begrebet ÅOP (årlig omkostning i procent) fra lov om kreditaftaler ikke kan anvendes til sammenligning af lån, når der indgår lån med konverteringsret eller andre optionslignede elementer?
- Skal forbrugerne tage nye lånetilbud hjem hver måned for at sammenligne priser?
- Hvordan kan man vide, hvad låneomkostningen er, når man ikke indregner prisen for at indfri sit lån?

Svar:

I dag er lovgivningen for realkreditlån og realkreditobligationer en rammelovgivning, der angiver rammerne for, hvordan realkreditlån kan udformes. Lovgivningen indeholder eksempelvis ikke krav om, at kunderne skal kunne indfri et obligationslån ved indlevering af de bagvedliggende obligationer.

Med lovforslaget åbnes der mulighed for, at både pengeinstitutter og realkreditinstitutter får adgang til at finansiere lån med pant i fast ejendom med særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Lovforslaget angiver en generel ramme for udstedelse af disse obligationer og giver realkreditinstitutterne og

pengeinstitutterne bred mulighed for selv at udforme lån til deres kunder.

Det er derfor på nuværende tidspunkt ikke muligt at udtale sig mere præcist om, hvordan lån, der er finansieret af de nye obligationer, vil komme til at se ud – udover, at de lån, der udbydes, skal overholde de angivne rammer i den foreslåede lovgivning. Det er derfor heller ikke på nuværende tidspunkt muligt at svare på, hvilken rente man kan sammenligne med.

Men når de nye lån er etableret, vil det på baggrund af aftalen mellem regeringen, Socialdemokraterne og Det Radikale Venstre om særligt dækkede obligationer være et krav, at kunden i forbindelse med rådgivningen modtager en konkret sammenligning af omkostningerne ved de forskellige lånetyper.

Kravet om børsnotering er fjernet for ikke at stille hindringer i vejen for de tilfælde, hvor en udsteder får mulighed for at afsætte en stor mængde obligationer til en professionel investor til en pris som de begge finder rimelig. Det er dog forventningen, at det i de fleste tilfælde fortsat vil være mest attraktivt at sælge obligationerne via et reguleret marked som f.eks. fondsbørsen. Notering på en børs vil nemlig medføre, at instituttet kan henvende sig til mange forskellige typer af investorer - små som store, nationale som internationale, da de har adgang til det samme marked.

Der gælder allerede i dag i medfør af prisoplysningsbekendtgørelsen en forpligtelse for pengeinstitutter til at skilte med priserne på pengeinstituttets mest almindeligt forekommende udlånsformer i forretningslokalet eller på anden tilsvarende måde samt på instituttets eventuelle hjemmeside. Det betyder blandt andet, at pengeinstituttet skal oplyse om den nominelle årlige rente, den højeste og laveste nominelle årlige rente, hvis udlånsformen udbydes med forskellige rentesatser, ÅOP (årlige omkostninger i procent) samt en række yderligere oplysninger.

De regler vil også finde anvendelse på nye lånformer, der udbydes af pengeinstitutter, hvis de nye lån opnår en sådan udbredelse, at de kan betegnes som pengeinstituttets mest almindeligt forekommende udlån. Hvis de nye lån kun får en meget begrænset udbredelse, men pengeinstituttet alligvel vælger at oplyse om denne låneform, finder skiltningsreglerne tilsvarende anvendelse.

For lån udstedt af realkreditinstitutter gælder ikke en tilsvarende skiltningspligt.

I aftalen mellem regeringen, Socialdemokraterne og Det Radikale Venstre om særligt dækkede obligationer er det besluttet at indføre skærpede krav til institutternes rådgivning af kunderne. De skærpede krav betyder blandt andet, at kunderne ved rådgivningen skal have en konkret

sammenligning af omkostningerne ved de forskellige låntyper. Den rådgivningsforpligtelse gælder både realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Hertil kommer, at Penge- og Pensionspanelet, som jeg har foreslået oprettet med lovforslag L 178, som en af sine første opgaver vil skulle se nærmere på boligfinansiering, herunder fordele og ulemper ved de forskellige låneformer. Panelet vil endvidere skulle sammenligne de forskellige produkter i forhold til eksempelvis omkostninger og indfrielsesvilkår.

Det jeg har udtalt til Jyllandsposten er, at forbrugerne går op i, hvad de skal betale for at låne 1 eller 2 mio. kr. Det afgørende er derfor, at forbrugerne får at vide, hvad de konkret skal betale pr. måned for på deres lån og ikke nødvendigvis, hvad det koster for banken at finansiere lånet.

Jeg mener, at der de eksisterende skiltningsregler, de nye rådgivningsregler og det kommende Penge- og Pensionspanels arbejde vil give forbrugerne et bredt udvalg af forskellige instrumenter, der vil sikre gennemsigtighed og forbrugeroplysning om både eksisterende, men også nye låneformer.

Den del af spørgsmålet, der vedrørende henholdsvis ÅOP (de årlige omkostninger i procent) og låneomkostninger, når man ikke indregner prisen for at indfri sit lån, har jeg forelagt for Justitsministeriet og modtaget følgende svarbidrag, som jeg kan henholde mig til:

" En kreditgiver, der indgår en aftale med en forbruger om lån med et fast lånebeløb sikret ved pant i fast ejendom, skal bl.a. oplyse forbrugeren om de årlige omkostninger i procent (ÅOP), dvs. den samlede pris for kreditten udtrykt i procent pr. år af lånebeløbet, jf. kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 4. Ifølge kreditaftalelovens § 17, stk. 2, foretages beregningen af ÅOP ud fra den antagelse, at kreditaftalen løber i det aftalte tidsrum. Omkostninger ved førtidig indfrielse med henblik på konvertering mv. vil således ikke indgå i beregningen af ÅOP.

Hvis der for en kreditaftale sikret ved pant i fast ejendom gælder særlige vilkår for førtidig indfrielse, skal kreditgiver anføre disse i kredittilbuddet eller -aftalen, jf. kreditaftalelovens § 8, stk. 1, og § 8 a, stk. 1 ("aftalens øvrige væsentlige vilkår"). Forbrugeren vil herved typisk forud for kontraktindgåelsen blive oplyst om prisen for førtidig indfrielse af lånet."