



Hvidbog om integrationen af EU's realkreditmarked

13. juni 2008

I forbindelse med Kommissionens hvidbog om integration af EU's realkreditmarkeder har Folketinget mulighed for at komme med et høringssvar. I den forbindelse ønsker Realkreditforeningen og Finansrådet at gøre Europaudvalget opmærksom på en række forhold i forbindelse med førtidig indfrielse, der er en vigtig del af ovennævnte hvidbog.

Realkreditforeningen og Finansrådet støtter fuldt ud, at der skal være åbenhed omkring de førtidige indfrielsesvilkår således, at de er gennemsigtige for kunderne og fastsættes på et objektivt markedsmæssigt grundlag. Vi vil i den anledning gerne rette opmærksomheden mod de danske regler for førtidig indfrielse af lån.

Journalnr. 511/08

Dok. nr. 195754-v1

Der er i dag ifølge Erhvervsudvalgets betænkning om SDO-loven krav om, at førtidig indfrielse skal ske til pari, når lånet ikke er knyttet til børsnoterede obligationer. Det er uheldigt, idet låntager derved tvinges til at betale for en option, som giver ret til at indfri til kurs 100. Der eksisterer allerede i dag en række realkreditprodukter, der ikke nødvendigvis indfries til pari, men derimod til obligationernes markedskurs.

Realkreditforeningen og Finansrådet finder på denne baggrund, at de særlige krav, der knytter sig til indfrielsesvilkår for lån, der ikke er knyttet til børsnoterede obligationer, bør fjernes af hensyn til at såvel realkreditinstitutter og pengeinstitutter kan tilbyde lån, der kan indfries på markedsvilkår uden at være knyttet til børsnoterede obligationer. De fremtidige indfrielsesvilkår bør være i fuld overensstemmelse med den gældende praksis, hvor man kan se indfrielse til mellem f. eks. kurs 80 og 110.

I forbindelse med lån, hvor indfrielsesvilkårene ikke er knyttet til de bagvedliggende obligationer, skal kunden på anden vis have den nødvendige information om indfrielsesvilkårene. Det er muligt at sikre kunderne gennemsigtige og objektive indfrielsesvilkår på markedsbetingelser fx ved brug af objektive og officielt fastsatte referencerenter, som det er praksis i Sverige. I Danmark er der også banker, der gennem en årrække har tilbudt banklån med fast rente, hvor indfrielseskursen beregnes ved brug af en referencerente eller et obligationsindeks og kan være såvel over som under 100, fx til bolig- og bilfinansiering.

For et variabelt forrentet banklån er indfrielsesvilkårene normalt meget simple at beskrive, da lånet normalt kan indfries til det skyldige beløb (kurs 100).

Den førtidige indfrielseskurs på et fastforrentet lån vil derimod afhænge af udviklingen i markedsrenten efter optagelsen af lånet. Hvis markedsrenten

er steget efter låneoptagelsen, vil den førtidige indfrielse af lånet skulle ske til underkurs, hvorimod lånet vil skulle indfries til overkurs, hvis markedrenten er faldet.

Side 2

I den sammenhæng vil det være nødvendigt at angive hvilke referencerenter, der bruges til at udregne indfrielseskursen. For at sikre den bedste gennemsigtighed vil det være bedst med referencerenter, der fastsættes uafhængigt og officielt. I de tilfælde, hvor der ikke findes en relevant officiel referencerente kan der i stedet bruges et obligationsindeks. Der tilbydes allerede i dag banklån med fastrente, hvor indfrielseskursen beregnes ved brug af referencerenter eller et obligationsindeks og kan være såvel over som under 100.

Journalnr. 511/08

Dok. nr. 195754-v1

Det er glædeligt, at Kommissionen tager initiativ til en større integration af realkreditmarkederne med henblik på at øge konkurrence til glæde for forbrugerne. Det er i den forbindelse afgørende at sikre åbenhed omkring de førtidige indfrieltesvilkår således, at de er gennemsigtige for kunderne og fastsættes på et objektive markedsbaseret grundlag. For at sikre den optimale konkurrence, er det vigtigt, at der herudover ikke stilles særlige krav til indfrieltesvilkårene specifikt for lån, der ikke er knyttet til børsnoterede obligationer, samt at realkreditinstitutternes praksis for at tilbyde lån, der kan indfries til markedskurs, kan opretholdes.