

Forbrugerne kommer til at mangle målrettet information om realkreditlån

Folketinget behandler i øjeblikket et lovforslag om ændring af kreditaftaleloven. Som en del af forslaget skal der udarbejdes et nyt skema til kunder, som ønsker at optage et realkreditlån. Det nye skema er intetsigende og giver ikke forbrugerne målrettet information om realkreditlån.

Når man optager et realkreditlån, får man i dag to skemaer – et skema efter "god skik"-reglerne og et ESIS-skema (Europæisk Standardiseret Informationsblad), der er skræddersyet til systematisk at give nøgleoplysninger om realkreditlån. Der er nu stillet forslag i Folketinget om at lave et tredje skema, der skal indeholde stort set samme oplysninger. Men til forskel fra de to første skemaer så er det tredje skema ikke skræddersyet til realkreditlån, men konstrueret til at rumme alle tænkelige forbrugslån - lige fra lån hos radioforhandleren til realkreditlån. Et sådant skema er i bedste fald intetsigende og i værste fald en misvisende beskrivelse af et realkreditlån.

Realkreditinstitutterne kan ikke stå inde for at skulle udlevere to så forskellige skemaer til kunderne som ESIS-skemaet og det nye tredje skema. Begge skemaer skal i princippet sammenfatte de vigtigste karakteristika ved lånet, men gør det på vidt forskellig vis. Hvis lovforslaget med det nye skema bliver vedtaget, ser realkreditbranchen sig derfor nødsaget til at opgave det nuværende ESIS-skema målrettet realkreditlån. Det betragter Realkreditforeningen som et stort tilbageskridt for forbrugerne.

ESIS-skemaet er desuden anbefalet af EU-Kommissionen, ligesom der er overvejelser om at gøre ESIS-skemaet lovpligtigt i en kommende EU-lovgivning om realkredit. I det perspektiv er det ubegribeligt, hvis danske realkreditinstitutter må skrotte et velfungerende informationsblad, der udgør en europæisk standard på realkreditområdet, og erstatte det med et mindre brugbart skema. Når ESIS-skemaet om et par år bliver EU-lov på realkreditområdet, skal vi til at indføre det igen.

Lov om ændring af kreditaftaleloven gennemfører et EU-direktiv, Forbrugerkreditdirektivet, som imidlertid ikke er beregnet på lån i fast ejendom. Danmark har valgt alligevel at indføre direktivet for lån med pant i fast ejendom, og det har andre lande også, men de har til gengæld taget konsekvensen af, at man prøver at presse realkreditlån ind i et skema, som ikke er designet til realkreditlån. De har nemlig gjort det valgfrit, om man som realkreditinstitut vil benytte ESIS-skemaet eller det nye skema.

Det synes Realkreditforeningen er en god og pragmatisk løsning til gavn for såvel forbrugerne som realkreditinstitutterne. Branchen har derfor rettet henvendelse til Folketingets Retsudvalg og håber, at der her er nogle, som kan se komikken og skabe mulighed for, at realkreditinstitutterne kan vælge frit mellem ESIS-skemaet og Forbrugerkreditdirektivets nye skema. En sådan valgfrihed mellem de to skemaer er blandt andet indført i Tyskland og Sverige.

Efter-skat-beregninger på den sikre side

Forårspakke 2.0, der trådte i kraft den 1. januar 2010, betyder, at boligejerne har fået flere penge mellem hænderne ved indkomstskattelettelser. Fra 2012 bliver værdien af rentefradraget trinvist reduceret for renteudgifter højere end 50.000 kr. pr. person.

I forbindelse med ændringen af rentefradraget vil den finansielle sektor beregne de ændrede skattefradragregler efter de samme principper, når man opstiller efter-skat-beregninger uden at kende den enkelte kundes nærmere økonomiske forhold. Således kan beregninger sammenlignes på tværs uden korrektion for forskellige beregningspraksis. De fælles efter-skat-beregninger er til gavn for forbrugerne, som vil få nemmere ved at sammenligne på tværs af låneudbydere.

Den valgte løsning er simpel og gennemskuelig, idet rentefradraget årligt reduceres med 1 pct.-point fra 2012 til 2019 for alle renteudgifter. Der tages således ikke hensyn til 50.000 kr.'s grænsen pr. person.

Beregninger af ydelser efter skat efter den fælles standard indebærer en "overvurdering" af omkostningerne forbundet med et lån for den enkelte kunde. Denne praksis er valgt, fordi vi hellere vil overvurdere omkostningerne end undervurdere dem. Så er man på den sikre side. Det er sektorens vurdering, at låntagerne er bedst tjent med et "worst case scenarie" af omkostningerne forbundet med et lån, når de stilles over for de generelle beregninger.

Den forudsætningsløse fælles standard for efter-skat-beregning gælder pengeinstitutter, realkreditinstitutter og ejendomsmæglerens generelle beregninger, hvor man ikke kender kundens økonomi. Det vil sige beregninger, der bygger på en meget begrænset viden om låntager, hvor der ikke er kendskab til fx. låntagers indkomst, ægteskabelige status eller øvrige låneforhold. Beregningerne bygger alene på lånestørrelsen - og et eventuelt kendskab til låntagers kommunetilhørsforhold og i nogle tilfælde på viden om ejendomstype.

De generelle nøgletal anvendes i flere sammenhænge, bl.a. i standardlånetilbud, ved indledende låneberegninger i pengeinstitutter og realkreditinstitutter, låneberegninger på internettet, ejendomsmægleres salgsopstillinger og ved prissammenligninger. Det er aftalt, at alle i deres beregninger anvender den aftalte nedtrapning, når man foretager efter-skat-beregninger, og ikke kender kundens økonomi nærmere. Det er aftalt, at den fælles standard er indført i opstillingerne senest ved udgangen af juni 2010.

Se faktaboxene for yderligere information om forårspakken 2.0 i denne forbindelse og for indholdet af den fælles standard for efter-skat beregninger.

Fakta-box: Forårspakken 2.0

Forårspakken 2.0 trådte i kraft pr. 1. januar 2010 og betyder, at der indtræffer en række ændringer, som boligkøbere skal være opmærksomme på i årene fremover, nemlig:

- En reduktion af rentefradraget af kapitalindkomst fra gennemsnitligt 33½ pct. til 25½ pct. over 8 år fra 2012-2019
 - Aftrapning af rentefradraget sker alene for kapitaludgifter over 50.000 kr. pr. person
 - Beløbsgrænsen på 50.000 kr. kan overføres mellem ægtefæller
- En kompensationsordning for personer med stor gæld eller ligningsmæssige fradrag.

Fakta-box: Sektorens fælles standard for efter-skat-beregninger

Kendes kundens økonomi ikke, er sektoren blevet enige om følgende beregningsstandard:

Skatteværdien af rentefradraget reduceres fra gns. 33 ½ pct. til 25 ½ pct. via aftrapning med 1 pct.-point årligt fra 2012 til 2019.

Beløbsgrænsen på 50.000 kr. pr. person indregnes ikke.

Kompensationsordningen indregnes ikke.

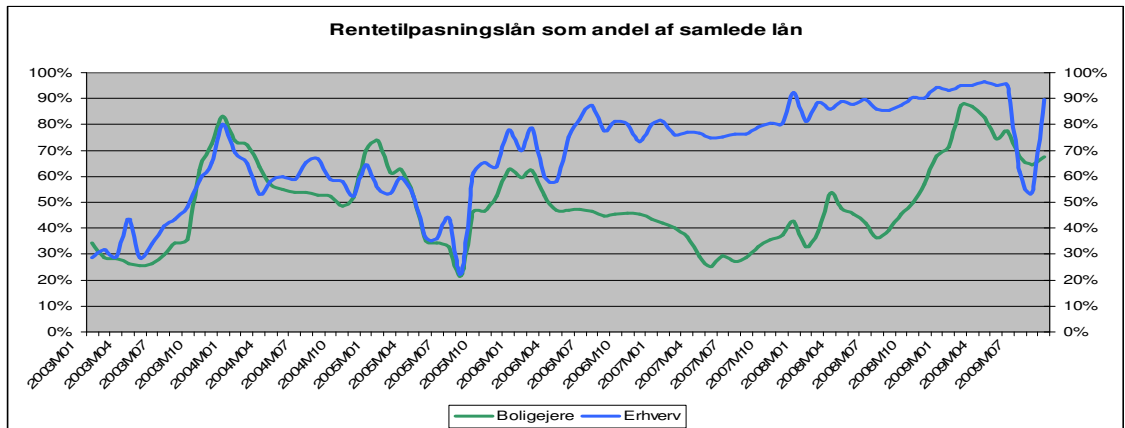
Den fælles standard træder i kraft senest ved udgangen af juni 2010.

Virksomhederne går bort fra *realkredit classic*

Danske virksomheder gør i vidt omfang brug af realkreditfinansiering. Der er imidlertid sket et markant skift i forholdet mellem fastforrentede og variabelt forrentede lån. I stedet for fastforrentede lån optages variabelt forrentede lån, og renterisikoen afdækkes på anden vis.

Som omtalt i Nyt fra Realkreditforeningen, december 2009, styres private boligejeres valg af finansiering i høj grad af forholdet mellem de lange og de korte renter, hvilket underbygges af en klar statistisk sammenhæng. For lån til erhvervslivet kan der ikke længere påvises nogen sådan sammenhæng. Frem til omkring 2006 var fordelingen af rentetilpasningslån til erhverv og bolig omtrent ens, dvs. virksomhederne og boligejerne så nogenlunde ens på renteutviklingen og handlede derefter, jf. figuren.

Herefter skete der imidlertid et brud, og virksomhederne begyndte i væsentlig højere grad at optage variabelt forrentede lån. Andelen har siden, uanset renteforholdene, det meste af tiden ligget på 80-90 pct., mens boligejerne i vidt omfang benyttede sig af de lave renter på fastforrentede lån i den efterfølgende periode frem til 2008. Statistisk set kan der ikke længere påvises nogen sammenhæng mellem renterne og virksomhedernes valg af realkreditlån.



Årsagen hertil er, at virksomhederne har mulighed for at afdække renterisici uden at optage fastforrentede realkreditlån. I dag optager virksomhederne variabelt forrentede realkreditlån som grundelementet i en fleksibel finansieringspakke, som også indeholder bankprodukter. Derved kan finansieringspakken tilpasses den enkelte virksomhed, ligesom ændringer ikke kræver omlægning af realkreditfinansieringen. Hvis en virksomhed fx ønsker en fast rente, kan dette opnås ved brug af swaps. Introduktionen af cibor- og euribor-baserede realkreditlån skal også ses i dette lys, idet disse lån er velegnede til at kombinere med finansielle instrumenter i en finansieringspakke.

Når sådanne finansieringspakker foretrækkes af virksomhederne, hænger det også sammen med, at virksomhederne ikke på samme måde som private boligejere har glæde af konverteringsmulighederne. For private er kursgevinsterne skattefrie, mens de for en virksomhed er skattepligtige på lige fod med renteindtægter. Ydermere belaster en virksomhed sin likviditet, hvis den hjemtager en sådan kursgevinst gennem konvertering, idet skatten skal betales med det samme, mens formuegevinsten ikke er likvid.

Endelig kan der peges på, at en del virksomheder, især inden for landbruget, ser en fordel i at optage lån i euro, hvor der ikke udbydes fastforrentede lån. Derved udnyttes den lidt lavere rente, mens risikoen er begrænset eller helt fraværende, fordi erhvervet er en del af et samlet europæisk marked. Det samme gælder i varierende grad for en række andre erhverv. Private boligejere vælger næsten udelukkende lån i danske kroner.

Mens virksomhederne tidligere i vid udstrækning gjorde som de private boligejere, har forskellige former for innovation, særligt fra omkring 2006, medført, at virksomhederne

har fået nye muligheder. Der kan ikke længere udledes noget om virksomhedernes renterisici på basis af tallene for deres realkreditbelåning. Dette medfører bl.a., at diskussionen om rentetilpasningslån kontra fastforrentede lån bør koncentrere sig om de private boligejere.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Trineke Borch Jacobsen
Flemming Dingsø Nielsen
Martin Kjeldsen-Kragh

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft

kab@realkreditforeningen.dk

tlf. 33 70 11 11