

## Risikomærkning af lån

*Nu skal lån risikomærkes! Men hvad er risiko, og hvad skal mærkes over for hvem? Det, der er en risiko for den ene låntager, vil ikke nødvendigvis være det for den anden.*

Regeringen har netop fremsat lovforslag om risikomærkning af lån. Risikomærkningen skal tage udgangspunkt i trafiklyset med rød, gul og grøn markering.

Baggrunden er, at nogle private andelsboligforeninger under finanskrisen har hjemtaget lån med såkaldte swap-aftaler tilknyttet lånet. De fungerer som en form for uopsigelig kurssikring i hele lånets løbetid. Når renten falder, som det er sket i det seneste år, bliver det meget dyrt at slippe ud af låneforholdet pga. swap-aftalen, som typisk er indgået i et noget højere renteniveau.

"At andelshaverne i disse situationer er ilde stedt er uomtvisteligt, men det ville være prisværdigt om man kunne håndtere denne problemstilling uden at tage hele lånemarkedet som gidsler. Swap-aftalerne er jo netop ikke låneaftaler men derimod finansielle instrumenter, der kan tilkobles en låneaftale", siger Karsten Beltoft.

Sektoren har i øvrigt undret sig over, hvorfor man beder om en hjemmel til udstedelse af en bekendtgørelse, hvis indhold endnu ligger i mørke.

"Folketinget har netop vedtaget en række ændringer i kreditaftaleloven. Den nye lovgivning er trådt i kraft så sent som den 1. november 2010 og indebærer en gennemgribende regulering af al den information, som låntager skal have fra långiver, før låneaftalen indgås. Låntager skal have information om absolut *alle* væsentlige vilkår ved lånet. Med det nye lovforslags fremsættelse den 23. november 2010 er der forløbet 23 dage siden kreditaftalelovens ikrafttrædelse, og det forekommer vel tidligt at gå i gang med lovgivningsmæssige korrektiver til en splinterny lovgivning", siger Karsten Beltoft.

### **Ingen skelnen**

Med den påtænkte hjemmel vil man ikke skelne mellem lån, der ydes af virksomheder under tilsyn og af andre kreditvirksomheder. Alle skal risikomærke, uanset om de har rådgivningspligt, tjekskemaer i medfør af regler om god skik i finansielle virksomheder eller ej. Desuden vil forbrugerne blive yderligere overdænget med information hidrørende fra kredit-aftaleloven, forbrugerftaleloven, god skik-reglerne inklusive tjekskema og nu også risikomærket.

Selve risikomærket er ligeledes en besværlig størrelse - for hvad udgør en risiko i den forstand, at man skal advare låntager om det? Og gælder en risikovurdering alle låntagere, eller skal der også sættes låntagers navn på farven, for at det skal give mening? Det, der er en risiko for den ene låntager, kan i realiteten være risikoafdækning for den anden låntager.

### **Usikkerhed i tilfælde af gensalg**

Særligt kravet om, at risikomærket også skal gives i tilfælde af gensalg (af andelsboliger) virker uigennemtænkt. Det er ikke andelshaver, men derimod foreningen, der har optaget lånet. Långiver har ikke direkte kontakt (eller kontrakt) med foreningens medlemmer og har derfor ikke mulighed for at registrere, at der sker udskiftning i medlemskredsen med pligt til at aflevere risikomærket. Det bliver usikkert at administrere for realkreditinstitutterne.

Realkreditforeningen har både i høringssvar og i forbindelse med en sektorfælles henvendelse til Folketingets Erhvervsudvalg givet udtryk for sine betænkeligheder over, hvad den dunkle hjemmel kan bruges til. Nu håber vi, at der bliver lyttet, sådan at problemet håndteres der, hvor det forekommer og ikke som endnu et lag ikke-målrettet forbrugerbeskyttelse.

---

## **I Sverige kan man kun få flexlån**

*Danmark skiller sig ikke ud med større risiko for boligejerne på grund af flexlån. I det øvrige Europa er rentebindingsperioderne ganske korte. Det er de fastforrentede lån i Danmark, der skiller sig ud.*

I de senere år har mange danske boligejere foretrukket et rentetilpasningslån med lav rente frem for et fastforrentet lån. De har dermed givet afkald på den sikkerhed om privatøkonomien, der ligger i at have en fast, månedlig ydelse. Det har givet anledning til bekymring.

I international sammenhæng er lånene dog ikke usædvanlige. Det er faktisk de danske boligejere med fastforrentede lån, der skiller sig ud.

"Det er rigtigt, at flere flexlån betyder større risiko for boligejerne, men dette skal ses i det rette perspektiv. Det normale i Europa er faktisk, at rentebindingsperioderne er ganske korte. I Sverige er det fx almindeligt at renten kan ændres af långiveren med ugers varsel", siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

I Sverige har over to tredjedele af alle boliglån en bindingsperiode på under ét år, mens tallet i Danmark er knap 44 pct. Tilsvarende har kun 4,5 pct. af lånene i Sverige bindingsperioder på over 5 år. I Danmark er dette tal over 37 pct., hvoraf langt hovedparten endda er fast forrentede lån med bindingsperioder på 20 eller 30 år.

#### **Rentebindingsperioder på boliglån i Danmark og Sverige.**

	Sverige	Danmark
	----- pct.-----	
Til og med ét år	67,9	43,8
Fra ét til fem år	27,6	19,0
Over fem år	4,5	37,2
<i>heraf hele løbetiden</i>	-	35,6
I alt	100,0	100,0

*Kilder:*

*Sverige: Statistiska Centralbyrån, Finansmarknadsstatistik, oktober 2010*

*Danmark: Realkreditforeningen. Udlånsstatistik, 3. kvartal 2010*

Danske boligejere er således væsentlig mindre følsomme over for renteændringer end svenske. Forskellen skyldes først og fremmest de fastforrentede lån.

"Det 30-årige obligationslån er faktisk lidt af en dansk specialitet. Lånet kan udbydes, fordi obligationsmarkedet er veludviklet, og fordi man kan sælge en 30-årig obligation til en attraktiv pris", forklarer Karsten Beltoft.

I de fleste lande er der intet attraktivt marked for de meget lange obligationer. Selv om finansiering via obligationsmarkedet er almindeligt mange steder, er løbetiderne væsentlig kortere. Dette kan muligvis ændre sig i takt med den betydelige udvikling, der for tiden sker på obligationsmarkederne, især de såkaldte *covered bonds*, der ofte benyttes af långivere inden for boligfinansiering. Sverige har overvejelser om at indføre fastforrentede lån lige som Danmark, og hvis de indføres, bliver det interessant at følge efterspørgslen efter denne type lån.

---

## Læs juleposten fra realkreditinstituttet

*500.000 boligejere står i disse dage over for at få rentetilpasset deres lån i huset - men man kan frygte, at langt fra alle er opmærksomme på det. Penge- og Pensionspanelet har netop gennemført en undersøgelse, der noget overraskende viser, at kun halvdelen af låntagerne læser de breve, som realkreditinstitutterne udsender i forbindelse med rentetilpasningen.*

Næsten halvdelen af de låntagere, som modtager realkreditinstitutternes breve med orientering om rentetilpasning, læser dem slet ikke - eller kan i hvert fald ikke huske, om de har læst dem. Af den halvdel, der læser brevene synes dog hele 82 pct., at de får klar besked om renteudgifter og fremtidige ydelser i det afsluttende orienteringsbrev.

Det viser en ny undersøgelse fra Penge- og Pensionspanelet, og resultatet overrasker Realkreditforeningen. Her mener man dog, at der kan være gode forklaringer på, at låntagerne ikke læser brevene om rentetilpasning.

"Låntagerne kan være velorienterede om, hvorledes næste års rente ser ud, fordi de læser om renteudviklingen i dagspressen. De kan også være trænede rentetilpasningslåntagere, der nu efter 10 år eller mere med rentetilpasningslån efterhånden kender "rummelen" og ved, at der ikke er overraskelser", siger direktør i Realkreditforeningen Karsten Beltoft.

"Men hvis ikke man hører til i én af disse to kategorier, synes vi, at man skulle ulejlige sig med at læse varslings- og orienteringsbrevene. Særligt i disse dage, hvor

rentetilpasningsauktionerne er i fuld gang, er det aktuelt at spejde i postkassen efter brev med oplysning om næste års rente på lånet i boligen", mener Karsten Beltoft.

### **Mulighed for at ændre profil**

Før rentetilpasningsauktionen skriver realkreditinstitutterne ud til de berørte låntagere for at give en oversigt over muligheder i forbindelse med rentetilpasningen. Her orienteres låntagerne også om, at de kan ændre rentetilpasningsprofil på deres rentetilpasningslån.

Muligheden for at ændre profil kan jo være attraktiv for nogle, og i alt fald er det en service, at man kan få lejlighed til at se, hvorledes lånet kunne se ud med en anden profil.

Hvis man udtrykker interesse for at skifte profil over for instituttet, får man tilsendt materiale, hvorefter man kan se, hvordan lånet ser ud med en ændret profil. Man skal reagere over for instituttet, hvis man beslutter sig til at ændre profil. Hvordan man gør, får man instruks om i brevet, som også indeholder en refinansieringsaftale, som man skriver under og returnerer til instituttet, hvis man ønsker at ændre lånets profil.

### **Låntagere står af**

Når man har fået tilpasset renten på sit rentetilpasningslån, får man meddelelse om, hvordan det kommende års rente nu er fastlagt.

"Rent faktisk har låntager nu ved realkreditinstituttets mellemkomst foretaget en værdipapirhandelstransaktion, og dette udløser en forpligtelse for realkreditinstituttet til at orientere om teknikken i denne transaktion på en ganske bestemt måde, som er foreskrevet i det, der kaldes MiFID-reglerne. Det er her, de fleste låntagere står af, og det er også ganske tungt stof at læse dokumentationen for, hvordan og til hvilken kurs de underliggende obligationer er blevet handlet", erkender Karsten Beltoft.

Realkreditinstitutterne er derfor i dialog med Finanstilsynet om at gøre denne del af korrespondancen mere summarisk, og Finanstilsynet undersøger p.t., hvorvidt der må gives mere overordnede informationer, som til gengæld er mere forståelige.

---

**Udgiver:**

Realkreditforeningen

**Redaktion:**

Martin Kjeldsen-Kragh  
Trineke Borch Jacobsen

**Ansvarshavende redaktør:**

Karsten Beltoft

[kab@realkreditforeningen.dk](mailto:kab@realkreditforeningen.dk)

tlf. 33 70 11 11

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