

Arnepension, bankskat og konkurrence?

En del af finansieringen af Arnepensionen, er at finanssektoren skal betale en ekstra skat, og forligskredsen bag forslaget vil meget gerne have, at regningen ikke bliver væltet over på kunderne. Og man kan jo ønske sig mange ting, men noget som aldrig vil ske, er at regningen her ikke påvirker priserne i de finansielle virksomheder.

Det har fået politikerne til at udtale, "at så må danskerne bare skifte bank". Altså skifte til en anden bank, som også har indført Arnegebyrer. Men de ved jo godt, at det ikke vil ske, så derfor går snakken nu på, at det skal blive billigere at skifte bank. Hvordan det skal udmøntes, har vi endnu ikke fået at vide, men jeg har et forslag, som i hvert fald vil gavne boligejerne.

Inspirationen er forslaget om de såkaldte coronaobligationer, som opstået i EU, som følge af at nogle af medlemslandene er blevet så økonomisk hårdt ramt af coronakrisen, at prisen på statslån vil blive meget høj, hvis de enkelte lande selv står for udstedelsen. Derfor har 9 eurolande foreslået en fælles udstedelse af obligationer, hvor EU-landene hæfter solidarisk. Om projektet kan gennemføres, er endnu uvist, for nogle af de rigeste lande stritter imod, og det stiller derfor spørgsmål ved, om EU reelt er et fællesskab.

Tanken om fælles udstedelser kan også overføres til dansk realkredit. Her har den seneste opfølgingsrapport fra Konkurrencestyrelsen endnu en gang vist, at konkurrencen på realkreditlån er helt fraværende i Danmark. Kun 0,9% af boligejerne skiftede institut i 2018. Der er flere forklaringer, men en af dem er, at det er dyrt at skifte institut, hvis ikke det sker i forbindelse med en lånekonvertering, som i forvejen er dyr. Og når konverteringsmuligheden er der, så opstår der flaskehalse i bankerne, eller boligejerne sover i timen, og så bliver lånene, hvor de er.

Men det kan der gøres noget ved. Og det er ikke en ny ide, og det er heller ikke min. Helt tilbage i 1990'erne foreslog Flemming Jensen fra BG Bank at indføre en fælles superobligation. Det var da de såkaldte "Mazda-obligationer" opkaldt efter den populære Mazda 626 model lå bag nye 30-årige lån – 6% 2026. Jeg husker desværre ikke, hvorfor tanken blev skudt ned dengang, men det skulle ikke undre mig, at de samme argumenter vil blive taget i brug i dag. "Vi vil selv". Det er der flere penge (kursskæring) i. Det sidste bliver kun nævnt internt i de finansielle kredse.

Ideen er, at i stedet for, at der bliver udstedt 4 helt identiske obligationsserier, f.eks. 1 % 2053, laves der én samlet udstedelse, som de 4 institutter hæfter pro-rata for i forhold til markedsandelen. Og hvorfor skulle det så være en god ide? Det er der en alafgørende grund til.

De største omkostninger ved at skifte institut er til indfrielse af lån og handel med obligationer. Vil man f.eks. skifte Totalkredit ud med Realkredit Danmark og har et 1% lån med 30 års løbetid på 3 millioner kroner, vil udgiften være:

Kursskæring 0,1 % på indfrielse af lånet på 3.000.000 kr.	3.000 kr.
Kurtage 0,15 %*	4.500 kr.
Indfrielsesgebyrer	950 kr.
Lånesagsgebyr på nyt lån*	2.850 kr.
Tinglysningsekspedition*	2.700 kr.
Kursskæring 0,25 % på nyt lån	7.500 kr.
"afregningsprovision"(kurtage)*	4.500 kr.
Tinglysningsafgift	1.730 kr.
I alt	27.730 kr.

* Nogle bankrådgivere skriver indimellem på forskellige fora, at deres bank kan lave skiftet gratis.

Det betyder i praksis, at omkostningerne med stjerne måske kan spares. I så fald koster institutskiftet 13.180 kr.

Men hvad nu, hvis boligejeren har et 2 % lån, hvor kursen er over 100, og man derfor ikke skal købe obligationerne, men lave en såkaldt pari-straks indfrielse. Så ser tallene sådan ud:

Differencerenter 3,25 % i f.eks. 3 måneder	24.375 kr.
Indfrielsesgebyrer	950 kr.
Lånesagsgebyr på nyt lån*	2.850 kr.
Tinglysningsekspedition*	2.700 kr.
Kursskæring 0,25 % på nyt lån	7.500 kr.

"afregningsprovision"(kurtage)*	4.500 kr.
Tinglysningsafgift	1.730 kr.
I alt	44.650 kr.

* Hvis skiftet laves "gratis" koster det alligevel 34.555 kr.

I tilfældet hvor indfrielsen sker med pari-straks indfrielse, kan man vælge at holde omkostningen op mod, at boligejeren så samtidig får en rentebesparelse på det nye lån. For det er jo rigtigt, men boligejeren får også lige et kurstab på 3 % (17.10.20) eller 90.000 kr. på det nye lån. Derfor løber omkostningerne op i 134.650 kr. og det skal sammenlignes med en rente- og bidragsbesparelse på 29.000 kr. det første år.

Hvad kan en fælles obligation bidrage med?

Helt overordnet vil muligheden betyde, at man ikke behøver at indfri lånet og optage et nyt, hvis man vil skifte institut. Man flytter simpelthen bare administrationen til det nye institut, og betaler den bidragsats som det nye institut tilbyder. Omkostningerne vil være:

Ekspeditionsgebyr nyt institut	?
Ekspeditionsgebyr nuværende institut	?
Tinglysningsafgift	1.730 kr.

Hvor store ekspeditionsgebyrerne skal være, må være op til det enkelte institut, og dettes lyst til at konkurrere, men med hensyn til gebyret for at afgive lånet, skal det jo afspejle opgavens omfang, og må ikke få karakter af et konkurrencehæmmende fastholdelsesgebyr. Her kunne konkurrencemyndighederne passende fastsætte et loft.

Hvad er udfordringerne ved modellen? Det er et rigtig godt spørgsmål, men mon ikke finanslobbyen nemt kan finde en række forklaringer på, hvorfor boligejerne desværre ikke kan få mulighed for at shoppe bedre vilkår. Dem hørte jeg allerede i juni 2016, da jeg sammen med Fair Bidragsats var i audiens hos Erhvervsministeren og et ekspertudvalg bestående af finanssektoren og en enkelt forbrugerorganisation, for at fremlægge et lignende forslag. Det var dog baseret på en kompleks model med garantistillelser på kryds og tværs, hvorimod **forslaget om en fælles obligation er simpelt**. Her skal der blot tinglyses et nyt pantebrev og hæftelsen for obligationerne skal overtages af det nye institut.

Det praktiseres faktisk allerede i dag, om end i en begrænset form, når lokalbankerne formidler realkreditlån i Totalkredit. Her er det bare Nykredit, som udsteder obligationerne for Totalkredit, mens bankerne stiller en tabsgaranti, rådgivning og låneadministration til rådighed. Men de forskellige formidlerbanker, kan konkurrere om kunderne og overtage lånene, uden at lånene i øvrigt ændres. F.eks. kan Arbejdernes Landsbank eller Coop Bank i dag overtage et Totalkreditlån fra Lån & Spar Bank ved at tilbyde en såkaldt "boligbonus" som er en rabat på bidraget. Altså en lavere bidragsats.

Er der forskel i kreditkvaliteten i de forskellige institutter?

Det mener jeg ikke, at der burde være:

- Kreditpolitikken i institutterne fastsættes allerede i dag stort set på baggrund af Finanstilsynet via forskellige bekendtgørelser og vejledninger.
- Kapitalkravene fastsættes af EU og Finanstilsynet efter samme regler og er ens for alle. Og lån for lån er der ingen forskel i kreditrisikoen. Det er den samme ejendom der belånes, og det er den samme debitor, så derfor bør kapitalkravet være helt identisk, uanset hvor lånet er ydet.
- Reglerne om låneudmåling (vurdering af ejendommene) er også fælles for alle, og bliver udsat for løbende kontroller af Finanstilsynet.

Jeg er klar over, at der er udfordringer i forslaget. Først og fremmest kan systemet kun kunne fungere med de traditionelle realkreditlån med fast rente, fordi det er simple og identiske lånetyper. Til gengæld kunne konkurrencemyndigheder igen fremhæve en af de 16 anbefalinger i rapporten fra 2017 om manglende konkurrence, nemlig kravet om, at boligejerne skal have ret til selv, via banken, at handle obligationerne på fondsbørsen. Et forslag som kom fra RealRåd. Man kunne måske endda gå vidt at kræve, at disse obligationer SKAL handles direkte på

fondsbørsen. På den måde genskabes gennemsigtheden i kursdannelsen. I dag sker den internt hos institutterne og disses banker, og indberettes herefter til fondsbørsen, så låntagerne tror at det er børskurser.

Men hvad så med de mange rentetilpasningslån der findes i forskellige varianter? De kunne f.eks. flyttes over i bankerne, hvor de hører hjemme. Og finansieres med bankernes egne Særligt Dækkede Obligationer. På den måde, kan realkreditlån blive bragt tilbage til den oprindelige rene form, hvor et realkreditlån var med fast rente, og tabene var tæt på nul. I forvejen udstedes der i stor udstrækning såkaldte "bankboliglån", som er banklån forklædt som realkreditlån. Lad det bare blive helt tydeligt, at der er forskel på et realkreditlån og et banklån. Og for min skyld, kan bankerne godt få lov til at indføre individuel prissætning på disse låneformer.

Forslaget om fælles obligationer vil samtidig have en bivirkning, som vil være positiv for mobiliteten med hensyn til at skifte realkreditudbydere, når lånene skal konverteres.

Institutterne vil nemlig også kunne konkurrere på, hvem der kan indfri et lån billigst. I eksemplet, hvor de samlede omkostninger var på 44.650 kr., udgjorde en stor del af beløbet differencerenter. Når et lån pari-indfries skal instituttet betale obligationens pålydende rente frem til den første termin, hvor obligationerne kan udtrækkes, til investorerne, og et lån skal opsiges mindst 2 måneder før denne dato. Man kan vælge at indfri lånet til kurs 100 på terminsdagen, eller man kan lave en pari-straks indfrielse, hvor man indfrier lånet "straks" til kurs 100. Men her skal man udover renten til investorerne også betale en placeringsrente til instituttet, fordi det skal have pengene stående indtil obligationerne udtrækkes. Og denne placeringsrente bestemmer instituttet selv. I eksemplet hvor lånet er i Totalkredit, er placeringsrenten -1,25%, så derfor bliver differencerenten 3,25%, hvis man indfrier et 2% lån. Placeringsrenten svinger i de 4 institutter mellem -0,95% og -1,25%.

Med en gennemførelse af forslaget, kan der også konkurreres på placeringsrenten. Det nye institut kan ganske enkelt tilbyde en bedre placeringsrente, så indfrielsen bliver billigere. For man kan jo bare flytte lånet til det nye institut, før det bliver konverteret. Eksempler, hvor et 2% lån på 3 millioner skal indfries 3 måneder før en termin:

Placeringsrente	-1,25%	-1,10%	-1,00%	-0,50%	0,00%	+1,00%
Udgift	24.375 kr.	23.250 kr.	22.500 kr.	18.750 kr.	15.000 kr.	7.500 kr.

Kan forslaget gennemføres?

Det kræver jo først og fremmest vilje til det i finanssektoren. Og selvom Finans Danmark hårdnakket gang på gang siger, at der er massiv konkurrence allerede, er det nok tvivlsomt om der er en reel vilje til, i så fald, at konkurrere i et endnu højere gear.

Men kan man spørge Regeringen og forligspartierne bag Arnepensionen, om den vil hjælpe forslaget igennem. Da vi havde en liberal regering, var der helt uforståeligt en generel uvilje mod at gennemføre Konkurrencestyrelsens 16 anbefalinger til øget konkurrence. Nu har vi fået en anden regering, som måske ser anderledes på sagen. Det kan man jo håbe på.

København den 17. oktober 2020

René Poulsen
Realkreditrådgiver

RealRåd ApS