

# Dansk realkredit i alarm- beredskab

Det har vist sig nødvendigt at rulle den store lobbyindsats ud i Bruxelles. Lige nu er den danske realkreditmodel nemlig i fare.

Få baggrunden her

Af Kamilla Sevel

**D**en danske realkreditmodel er vidt berømt og brugt som rollemodel for flere nye økonomiers opbygning af et sikkert lånesystem. Men nu er hele systemet i fare, fordi EU vil stramme op over de løsslupne lån som mange europæiske banker slap af sted med i midten af 2000'erne.

– Det er fornuftigt nok, at der bliver strammet op. Målet er i virkeligheden, at man fremover kun udlåner præcis det beløb, som man har indlånt et andet sted. Altså en 1:1 model. Sådan fungerer dansk realkredit allerede, men den nye EU-bekendtgørelse har en række utilsigtede følgevirkninger. Så i stedet for at udbrede den solide danske model, så vil den ødelægge den, siger direktør Karsten Beltoft, Realkreditforeningen.

Det er de danske realkreditinstitutter

over en bred kam naturligvis stærkt bekymrede over. Derfor har branchen taget fat i de danske politikere og forsøger at få dem til at gøre alt, hvad de kan for at påvirke deres europæiske kolleger.

– De fleste af ideerne til ændringer er endnu ikke så langt. De optræder oftest kun i rapporter og høringsdokumenter, og derfor er der god mulighed for, at de danske argumenter kan blive hørt, hvis vi gør noget nu, siger Karsten Beltoft.

Hvis man ikke kan låne penge billigt længere, som man har kunnet i over 200 år, så får vi formentlig tilstande som i blandt andet Tyskland og Frankrig, hvor man først har mulighed for at købe bolig sent i livet og oftest finansieret af banklån, der er langt mere ustabile økonomisk og sjældent

løber mere end 10 år. Derfor forsøger Realkreditrådet og Realkreditforeningen at råbe politikerne op, så de danske synspunkter kan blive tilgodeset.

– Vi har to kundegrupper. Låntagerne og investorerne. Og alle restriktioner, der bliver pålagt den ene gruppe har konsekvenser for den anden gruppe. Når investorerne skal stille større sikkerhed for de obligationer, de køber, så kommer låntagerne i den anden ende til at betale mere for lånene.

For at forhindre, at banker låner penge ud, som de hele tiden skal skaffe på det internationale pengemarked, så har man opstillet to likviditetsmål. Et kortsigtet og et langsigtet.

Det kortsigtede kan ramme F1-låntagere, når der skal sælges obligationer

## DET SVÆRE LOBBYARBEJDE

Der er hårdt brug for lobbyarbejde for at ændre de regler, der er bragt i forslag og som kommer til at vedrøre den danske realkredit. Men lobbyarbejdet kan også give tilbageslag. Det måtte toppen af dansk realkredit sande i forrige uge, hvor retorikken om, at realkredit var i fare og lån vil blive dyrere, blev fortolket som, at virkningen kan være rentestigning på flekslån på 2 procent og kraftige fald i boligpriserne.

Det fik blandt andet Nykredits Peter Engberg Jensen og Realkredit Danmarks Carsten Nøddebo Rasmussen til at gå i medierne og berolige de danske bolig-ejere med at sige, at dels er der gode chancer for, at vi rent faktisk vil blive hørt i Bruxelles, og dels taler vi langt mindre rentestigninger.

i god tid før lånene skal udbetales til kunderne.

– Det bliver lidt mere besværligt, men det tror jeg nu nok, vi kan planlægge os ud af, siger Karsten Beltoft.

Det langsigtede mål er en langt større trussel. Obligationerne tæller nemlig ikke længere fuldt ud med som sikkerhed for bankernes funding. Det gør kun statsobligationer.

– Hvis vi får problemer med at afsætte vores obligationer, så vakler vores model. Samtidig er det ikke reelt at sidestille danske realkreditobligationer med virksomhedsobligationer. Der er langt større sikkerhed til grund for realkreditobligationer. Og faktisk er det sådan, at mængden er langt større, så hvis investorerne skulle købe statsobligationer for pengene i stedet, så ville der hurtigt være udsolgt.

Hvis den danske model ikke kan fortsætte, så vil usikkerheden stige, investorerne vil have mere for deres investerede kapital, og så falder kursen på obligationerne, fordi renten stiger. Den effekt kan blive suppleret af nye krav til maks udlån i forhold til en ejendoms

Nye EU-reglers indflydelse på dansk realkredit			
Regelsæt	Virkning på	Effekt	Resultat
Likviditetsregler	Realkreditinstituttet selv	Rentetilpasningslån kan ikke finansieres som i dag, andre lånetyper besværliggøres.	Dyrere lån, mindre fleksible lån
	Investors afkastkrav	Realkreditobligationer mindre egnede til dækning af likviditetskrav.	Dyrere lån
Kapitalkrav*	Realkreditinstituttet selv	Mere egenkapital dyrere finansiering	Dyrere lån
	Investors afkastkrav	Større kapitalkrav ved investering i realkreditobligationer	Dyrere lån
Krav til låntagers indkomst			Mindre lånebeløb
Krav om forsigtighed i værdiansættelse ved prisstigninger			Mindre lånebeløb

\* Herunder 'Solvens II'

– Når vi giver et 30-årigt lån udsteder vi også en 30-årig obligation. De to ting følger hinanden. Derfor er det danske realkreditsystem så unikt. I udlandet har man ikke erfaring med et obligationsmarked, der er så stort og så veletableret, så der altid er købere og sælgere. Derfor tæller det ikke som bankers likviditetsberedskab, men danske realkreditobligationer har altid kunnet sælges selv under finanskrisen. Det er et af de problematiske punkter i kommissionens forslag, som vi forsøger at få ændret, siger direktør Karsten Beltoft, Realkreditforeningen.

værdi, som er skrapere end de nuværende danske. Det vil betyde, at der skal finansieres langt mere via de typiske dyrere og mere usikre banklån på samme måde som man kender det fra for eksempel Frankrig, hvor låntagerne er præget af langt større usikkerhed i forhold til deres engagementer. Den utryghedsskabende faktor er hverken

god for forbrugere eller investorer.

– Derfor vil vi arbejde for at forhindre de nye regler, før de underminerer hele systemet. Og derfor har vi igangsat et stort lobby-arbejde for at få EU-kommissionen til at se, at de risikerer at ødelægge et yderst velfungerende system, siger Karsten Beltoft. ■



## Få Magasinet Ejendoms nyhedsbrev – helt gratis

Tilmeld dig på

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



magasinet  
ejendom