

den korte tidsfrist, at udarbejde et tilfredsstillende svar.

Jeg vil tillade mig at vende tilbage hurtigst muligt herefter, med et svar på spørgsmålet.

### Spm. nr. S 737

Til økonomi- og erhvervsministeren (17/11 03)  
af:

**Marianne Jelved (RV):**

»Kan ministeren oplyse, om der findes praksis for, hvad der er god forretningsskik i forbindelse med realkreditinstitutternes opkrævning af differencerenter?«

### Begrundelse

En væsentlig styrke for forbrugerne ved det danske realkreditsystem er muligheden for paristraks-indfrielse. Det fjerner risikoen for at skulle indfri obligationer til overkurs ved indfrielse ved f.eks. salg af fast ejendom, og dermed reduceres risikoen for at blive fastlåst i en bolig, som man ønsker at sælge, men som man ikke har råd til at forlade pga. insolvens ved salg. Forbrugerne betaler for denne sikkerhed i forbindelse med lånets optagelse, da kursen og dermed låneprovenuet er lavere end for kontantlån.

Forbrugerne har på den baggrund en forventning om, at pari-straks-indfrielsen kan ske uden urimelige omkostninger. Spørgeren har forståelse for, at der er opsigelsesfrister, der medfører, at der skal betales en differencerente. Beløbet er forskellen mellem den rente, man betaler obligationsejeren, og den rente (placeringsrenten) realkreditselskabet kan opnå ved at råde over indfrielsesbeløbet. Differencerenten dækker perioden fra indfrielse af lånet til den obligationstermin, hvor obligationerne kan opsiges (eller er opsagt) hos obligationsejeren.

Forbrugeren har derfor ved låneoptagelse en forventning om, at differencerenten blot skal dække realkreditinstituttets omkostninger og ikke være et selvstændigt forretningsområde. Derfor det uforståeligt, at realkreditinstitutterne sætter placeringsrenten, som det passer dem. I øjeblikket har et stort institut f.eks. fastsat deres placeringsrente til 1 pct., på trods af at diskontoen er 2 pct., og på trods af at helt almindelige

privatpersoner kan placere penge på almindelige bankkonti på anfordring med en rente over 1 pct. Dermed forekommer renteniveauet ikke at være på markedsniveau, og det strider mod spørgerens opfattelse af god forretningsskik, at realkreditinstitutterne på den måde tjener penge på låneindfrielse, hvor forbrugerne reelt ikke har nogle valgmuligheder og reelt ikke har mulighed for at overskue indfrielsesbetingelser langt ude i fremtiden ved optagelse af lånet.

### Svar (25/11 03)

**Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):**

Jeg kan oplyse, at Finanstilsynet ikke har nogen praksis vedrørende god forretningsskik i forbindelse med realkreditinstitutters opkrævning af differencerenter – hverken i medfør af den tidligere eller eksisterende lovgivning.

Bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, som trådte i kraft 1. oktober 2003, indeholder ikke nogen specifik regulering af god forretningsskik i forbindelse med realkreditinstitutternes opkrævning af differencerenter.

Til gengæld er der nogle oplysningskrav i bekendtgørelsen i forbindelse med låneindfrielse og -omlægning.

Realkreditinstituttets indfrielsestilbud skal således indeholde en beregning over indfrielsesbeløbets størrelse og samtlige omkostninger, ligesom det skal indeholde en beregningsmetode for differencerenten.

Ligeledes skal realkreditinstitutter i en låneomlægningsituation så vidt muligt oplyse om samtlige omkostninger. Hvis lånetilbuddet ikke tager højde for samtlige omkostninger, skal kunden gøres specielt opmærksom herpå.

På den måde får låntagerne indsigt i placeringsrentens størrelse og dermed i differencerenten.

Hvis den enkelte kunde er utilfreds med differencerentens størrelse, kan sagen indbringes for Realkreditankenævnet.

Jeg kan tilføje, at der med bekendtgørelsen om god skik for finansielle virksomheder ligeledes er fast generelle regler, der sikrer god information om renter og gebyrer til kunderne, hvilket understøtter forbrugerne i at træffe det rette valg af realkreditinstitut.

Regeringen har ingen aktuelle planer om at udstede regler om realkreditinstitutters rente-