

Kære Morten

Tak for din interesse for min henvendelse.

Jeg vil her forsøge at uddybe min kritik yderligere.

Det kan godt være, at noget af det jeg skriver måske kommer til at lyde banalt, det er dog for at få det hele ind i en sammenhæng og det må du i givet fald se bort fra.

I Danmark har vi en unikt måde at finansiere fast ejendom på.

Det har betydet, at vi har fået mulighed for at bygge og vedligeholde vores boligmasse og erhvervsejendomme, så de i dag fremstår som noget af det fineste på denne klode.

Det vil sige, at også helt almindelige mennesker har mulighed for at bo rigtig godt.

Grundlaget er som sagt den særlige måde vi finansiere på, hvor den største del af finansieringen udgøres af realkreditlån, hvilket betyder, at den største del af finansieringen stilles til rådighed via et normalt transparent marked for kapitalformidling.

Tidligere var udbyderne af realkreditlån foreninger som ikke havde anden kommerciel interesse end at udbyde realkreditlån på de bedst mulige vilkår, hvilket også betød, at lånerne i forbindelse med deres lån indskød et reservefondsbidrag som sikkerhed således, at realkredit institutionerne altid var velpolstrede til krisetider.

Det der altså var unikt var, at realkreditinstitutionerne dannede nogle obligationer, som låneren så kunne sælge i et transparent marked (på børsen), og derved få likvid kapital til finansiering af deres faste ejendom.

I dag er de fleste foreninger opløst og i stedet står bankerne nu for realkredit formidlingen, hvilket betyder at fokus er flyttet fra, at gøre det bedst muligt for lånerne til at gøre det bedst muligt for aktionærerne.

Det er selvfølgelig helt legitimt i et markedsøkonomisk samfund, at bankerne har som deres fornemmeste opgave, at sørge for så stort et afkast som muligt til deres ejere.

På den anden side er det så også vigtigt, at formidlingen af kapital, som er så vital for at vores samfund kan fungere, reguleres så det samfundsmæssige perspektiv ikke tilsidesættes i jagten på afkast.

Årsagen til, at jeg overhoved er dykket ned i denne problemstilling er, at jeg i forbindelse med en lille låneomlægning i en af mine boligafdelinger, kom til at undre mig over de omkostninger en sådan omlægning genererede. Det er jo en simpel transaktion.

Jeg satte mig for at analysere hvordan jeg måske kunne gøre det billigere, så mine lejere på den måde kunne slippe billigere.

En af mulighederne, var at kontakte banken og bede dem kigge på deres omkostninger en gang til. Det gav lidt, men jeg synes stadig at omkostningerne var voldsomme.

Derefter overvejede jeg selve transaktionen. Ved at lade banken stå for salget af mine obligationer kunne jeg konstatere at jeg både ville blive ramt af en kursskæring som var ca. tre gange så høj, som når jeg ellers laver transaktioner i mine investeringsdepoter, samt ville skulle betale en kurtag.

Jeg besluttede derfor, at jeg ville bede banken overføre obligationerne til mit investeringsdepot i stedet. Herved kunne jeg undgå kurtag og skæring både ved køb og salg og derved spare afdelingen og selskabet for omkostninger.

Dette opfattede jeg som, simpelt, ligetil og efter bogen, indtil jeg fik et afslag fra Realkredit Danmark på at få udleveret/overført mine obligationer.

Jf. ovenstående er hele grundlaget for realkreditlån, at der dannes nogle obligationer som så sælges på et transparent markedet til højst bydende, for derved at få det mest optimale lån for låntager.

Denne mulighed for at have hånd i hanke med mit lån, nægtede Realkredit Danmark mig altså.

Efter flere forsøg på at få en begrundelse for afslaget endte jeg med at få et begrundet svar fra RD's chefjurist, som i korte træk beskriver årsagen til afslaget, at behovet ved kunderne ikke er der,

samt at det vil være alt for omkostningsfuldt, at skulle overholde MIFID II reglerne, som jo bl.a.. skal sikre at der er fuld transparens ved værdipapirhandler.

Med finanstilsynets godkendelse har man således fået godkendt , ” at lånesiden med almindelig indfrielse, optagelse og refinansiering af realkreditlån, hvor obligationerne ikke bliver udleveret eller tilhører kunden, er transaktioner med værdipapirer. Derfor mener realkreditinstitutterne ikke, at de skal indberette oplysninger om almindelig indfrielse, optagelse og refinansiering af realkreditlån, hvor obligationerne ikke bliver udleveret, til Finanstilsynet som transaktioner.”

Dette betyder i praksis at handel med obligationer i realkrediten ikke er transparent og ikke bliver indberettet efter MIFID forskrifter, hvilket kan gøre det nemmere for RD at skrue kursskæringen op.

Man nægter altså at udlevere de obligationer som rettelig er mine med begrundelsen i MIFID II og begrundelsen om, at det ikke har nogen interesse for lånerne. Dvs. at realkrediten nu er gået fra at være formidlere af obligationslån til at være almindelige formidlere af kapital, dog fondet ved obligationsudstedelse.

For udenforstående kan dette jo virke meget tilforladeligt, for i sidste ende drejer det sig jo om, at man skal skaffe kapital til finansiering af sin faste ejendom og hvorledes denne kapital fremskaffes er for de fleste ligegyldigt, når bare man har indtryk af, at man behandles ordentligt og reelt.

Her er så problemstillingen ved den praksis man har besluttet sig for at anvende.

Jeg kan konstatere at realkreditens monopol på handel med mine obligationer medfører;

- at realkrediten skærer i kursen 0,25%, hvor jeg ved en almindelig fondshandler skal give 0,05%.
- at realkrediten tager 0,15% i kurtage, det er ikke tilfældet hvis jeg bruger en almindelig fondshandler.
- at realkrediten giver udtryk for, at omkostninger udenfor RD ikke er med, dvs. at der er mulighed for også at lave skæring ved marked making i Danske Bank, her taler vi om 0,125%
- at realkrediten ikke har pligt til indberetning ved salg af obligationerne, hvilket gør markedet ugenomsigtigt, med risiko for at obligationerne ikke handles til de for låntager optimale kurser.

Det vil sige, at med den praktiserede ordning, hvor realkrediten sælger obligationerne lider jeg et tab på 0,52%, samt har en risiko for at prisdannelsen på de købte obligationer oven i købet ikke er markedsægte.

Min påstand er derfor, at med tilladelsen til at realkrediten kan nægte at udlevere obligationerne til lånerne er der skabt en mulighed for, at pengeinstitutterne kan optimere deres indtjening og derved give et bedre afkast til deres ejere ikke ved godt og dygtigt arbejde, men fordi der er skabt ugenomsigtige monopollignende tilstande.

I den almene branche er det ikke unormalt at optage lån i størrelsesordenen 50-100 mil. kr. i den optik taler vi jo om øgede låneomkostninger på 260- 520.000kr. selvfølgelig lånets størrelse taget i betragtning. For almindelige familier taler vi om over 5.000 kr. pr. lånt million i skjulte omkostninger.

Det er for øvrigt tankevækkende at man altid kan indfri/nedbringe sit obligationslån ved at opkøbe og indleverer obligationerne til realkreditinstituttet. Det giver jo ingen mening, at ting kan lade sig gøre den ene vej, men ikke den anden.

Som tidligere omtalt, mener jeg at beslutningstagerne i samfundet, bør regulere dem som står for kapitalformidlingen, da de jo har en legitim interesse i at skabe udbytte til deres ejere.

Derfor synes jeg også det er betimeligt, at i genskaber konkurrence situationen på realkreditområdet, så låntagerne ikke kommer til at betale mere end godt er.

Dette kan gøres ved at man pålægger realkreditformidlerne at tilbyde obligationerne udløst. Denne anbefaling har jeg også fundet ud af, at konkurrence rådet kom med, i deres anbefaling vedr. realkredit.

Jeg håber at dette var en brugbar uddybning af min tidligere henvendelse.

Du er altid velkommen til at vende tilbage eller rette henvendelse på telefon, hvis du ønsker noget uddybet.

God kamp.

Med venlig hilsen

Søren B. Christiansen

Boligselskabet Baldersbo
Præstevænget 46
2750 Ballerup

Telefon 4460 0470 mobil 2291 7411