

Foreningen FAIR BIDRAGSSATS' kommentarer og prioritering af Konkurrencerådets anbefalinger i rapporten om Konkurrencen på Realkreditmarkedet i Danmark, udgivet 18. august 2017 - samt foreningens egne anbefalinger.

Sådan læses dokumentet:

18. august 2017 udkom Konkurrencerådets anbefalinger til politikerne om, hvordan vi sikrer og styrker konkurrencen på realkreditmarkedet i Danmark. Siden har flere politikere efterspurgt foreningen Fair Bidragssats' holdninger og kommentarer til rapporten og rapportens anbefalinger.

Vi har gjort således:

Medlemmerne har fået adgang til en særlig hjemmeside, hvor Konkurrencerådets 16 anbefalinger blev præsenteret: <http://fairbidragssats.dk/dine-anbefalinger-til-politikerne/>

Her kunne medlemmerne stemme på anbefalinger samt kommentere dem OG tilføje egne anbefalinger.

Afstemningen har kørt siden september og et par måneder frem. dette dokument er en rapport med opsamling af resultatet:

Der er 33 punkter. De angives som punkt 1. - 33. Heraf er de 16 Konkurrencerådets. De angives i parentes og fed skrift med nummer. fx. **(14)**

Punkterne er prioriteret efter medlemmernes stemmetal. Det vil sige: Det punkt, flest medlemmer har fundet vigtigst med 205 stemmer er nummer 1, et forslag til anbefaling om, at der ikke må udloddes udbytte i 2 år, når bidragssatserne hæves.

Det er angivet i kursiv, hvilke anbefalinger, der er fra Konkurrencerådets rapport.

Efter hver anbefaling har foreningen tilføjet eventuelle kommentarer i forbindelse med den enkelte anbefaling.

205 stemmer

1. Hæves bidragssatser, må der ikke udloddes udbytte

Efter bankpakkerne blev det vedtaget at banker ikke måtte udbetale udbytte i 2 år, det samme burde gælde stigning i bidragssatser begrundet med øgede kapitalkrav..

Begrundes en stigning i bidragssats med øgede kapital krav, kan der ikke udbetales udbytte de efterfølgende 2 år.

Det er vel kun fair, at rent faktisk også polstrer sig, når man nu hævder at polstring er nødvendigt.

Foreningens kommentar: Se forslaget om øremærkning af bidragssatser - det handler om at sikre, at realkreditinstitutter ikke lyver eller kan få fordel ud af at lyve, når de begrundet deres stigninger i bidragssatsen.

196 stemmer

2. Øremærk bidragssatser

Når et realkreditinstitut hæver bidragssatserne med begrundelsen 'at polstre sig', så skal pengene øremærkes således, at de ikke senere kan bruges til afkast til aktionærer, eller andre formål, hvor



pengene IKKE bruges til polstring alligevel. (Sådan som vi har set Realkredit Danmark gøre det i 2016).

Foreningens kommentar: Boligejere / låntagere har mindst lige så stor interesse i at instituttet eller realkreditforeningen opfylder behovene for polstring og kapitalbuffere. Men usikkerheden opstår, når pengene / polstringen frit kan benyttes til transaktioner, som ledelsen i et realkreditinstitut selv råder ukontrolleret over. Dermed åbnes for usikre eller direkte uhensigtsmæssige dispositioner, som fx. at man udlodder polstringen til aktionærer eller andre interessenter. For at sikre en sund og reel polstring vil det give mening, at boligejernes ekstra opkrævede bidragssatser sikres ved at de øremærkes til netop polstring. På den måde er der sikkerhed for, at pengene også ER der når behovet for polstring opstår.

189 stemmer

3. Billigere at skifte realkredit lån.

Det skal være billigere, at skifte sit boliglån til en anden udbyder.

Foreningens kommentar: Som boligejer er man afhængig af rådgiver og pengeinstitut. Og stavnsbundet af de høje udgifter, der er ved skifte / omlægning af lån. Priserne afspejler ikke de reelle omkostninger ved omlægning, derfor bør de korrigeres eller helt fjernes.

126 stemmer

4. Ingen udbytter når bidragssatsen stiger

ingen kreditforening skal kunne udbetale udbytter når der sker bidragsstigninger.

Foreningens kommentar: Se første forslag - disse er identiske

114 stemmer

5. Skift realkreditselskab uden at indfri lån

Gøre det muligt at skifte realkreditselskab uden at skulle indfri realkreditlån. Hvis det var muligt for en anden udbyder at administrere et realkreditlån ved at stille en vis sikkerhed over for det oprindelige realkreditselskab.

Foreningens kommentar: Man bør kunne flytte med sine egne obligationer. Ophæv afhængigheden af boliglåntager og pengeinstitut / rådgiver ved at sætte obligationerne fri, såsom



de også var i gamle dag. Enhver bør have ret til at handle egne obligationer. Fraværet af denne mulighed i dag skyldes ikke lovgivning, men blot en ændret praksis, såvidt vi ved. I dag er der dog behov for lovgivning, man som borger og boligejer kan henvise til, hvis man fra kreditformidlers side ikke accepterer denne ret.

103 stemmer

6. (10) Gratis at annullere bankgaranti

Banker må ikke opkræve en betaling for at annullere en bankgaranti.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 10.

Foreningens kommentar: Det bør være muligt og mere naturligt at undgå komplekse gebyrer. De mudrer gennemsigtigheden og afspejler ikke reelt administrationsudgiften ved annullering af bankgaranti. Såvidt muligt bør alle forskellige gebyrer og afgifter fjernes for størst muligt gennemsommelighed for såvel boligejere (låntager) som for de myndigheder, der skal overvåge og sikre gennemsommelighed.

95 stemmer

7. Faste bidragssatser

Hvorfor skal bidragssatsen være et ta' selv bord. Lav nu nogle lån hvor bidragssatsen er fast i HELE lånets løbetid, det vil sikre konkurrence på låne markedet, til fordel for forbrugeren.

Foreningens kommentar: Vi er enige. Skab tryghed og sikkerhed for boligejere. Gør dette muligt for kreditudbydere, hvis det ikke allerede er.

93 stemmer

8. (5) Forsimpling af forside

Standardiseret og simpel forside til lånetilbud og låneberegner.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet. Anbefaling 5. Øget gennemsigtighed.

Foreningens kommentar: Helt enig. Det er alfa og omega for førstegangskøbere (der primært ønsker sig et hjem og ikke at indrullere sig på et spekulativt og uigennemsommeligt obligationsmarked) at produkterne er til at forstå. Vi støtter Konkurrencerådets anbefaling om



forsimpling af produktpræsentation - alternativt bør lånudbydere forpligtige sig til - ud over eget salgsmateriale - at indlevere efter tilsynets retningslinjer (reakkreditlåne-skabelon) sådan at de både kan sammenlignes i en evt. portal men også for at realkreditinstitutterne bevidstgøres om, hvilke krav og specifikationer, der i virkeligheden betyder mest for låntager på kort og langt sigt - og hvilke, der ikke gør. Fair Bidragssats indgår gerne i udviklingen af disse regler / specifikationer.

93 stemmer

9. (16) Låntageren har råderetten over realkreditobligationer

Det skal fremgå af lånebetingelserne, at låntageren har råderetten over de udstedte realkreditobligationer.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 16.

Foreningens kommentar: Obligationernes administration skal ikke være monopoliseret til udbydere, men en boligejer skal selv have ret til egne obligationer. Man bør kunne flytte med sine egne obligationer. Ophæv afhængigheden af boliglåntager og pengeinstitut / rådgiver ved at sætte obligationerne fri, såsom de også var i gamle dage. Enhver bør have ret til at handle egne obligationer. Fraværet af denne mulighed i dag skyldes ikke lovgivning, men blot en ændret praksis, såvidt vi ved. I dag er der dog behov for lovgivning, man som borger og boligejer kan henvise til, hvis man fra kreditformidlers side ikke accepterer denne ret.

88 stemmer

10. (7) Sammenlignelige finansieringsforslag

Boligsalgsoptillinger skal inkludere sammenlignelige finansieringsforslag.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 7.

Foreningens kommentar: Vi ønsker større konkurrence i formidlingen af boliglån. Det skal være attraktivt, at formidle mere end et lån - det være sig både pengeinstitut som ejendomsmæglere. Når en kunde går ind i en butik og der kun er ét produkt på hylden, så er rådgivning hverken nødvendig eller at betragte som reel rådgivning: Alle véd, hvad kunden har i hånden, når hun forlader butikken. Lovgivningen bør sikre så mange konkurrerende produkter på hylderne i alle de salgspunkter, realkredit mødes i.

77 stemmer

11. (2) Fokus på, EU-regulering



Fokus på, at EU-regulering ikke skaber utilsigtede adgangs- og ekspansionsbarrierer, som hæmmer konkurrencen.

Fra Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet. Anbefaling 2.

Foreningens kommentar: Regulering er det modsatte af fri konkurrence. Både europæisk og national regulering har lagt et uhæmmet pres på pengeinstitutter og realkreditformidlere og videre ned på bankkunder, borgere og boligejere for at sikre krav, som man kan stille spørgsmålstejn ved gavnligheden af. Der skal være et tydeligt fokus på, at lovgivning ikke må bringe særinteresser over boligejernes.

74 stemmer

12. (1) Troværdig afvikling af store institutter

Sikre troværdige afviklingsplaner for de store realkreditinstitutter, således at den implicite statsgaranti reduceres.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet. Anbefaling 1.

Foreningens kommentar: Ingen

71 stemmer

13. Skarp opdeling af realkredit og bankvirksomhed

Lovgivningen der tilbage i slutningen af 80'erne gjorde, at banker kan eje realkreditvirksomheder (foreninger) skal ruller tilbage. Den ændrede lovgivning skal sikre en genskabelse af konkurrencen på realkreditmarkedet.

Foreningens kommentar: Spekulative virksomheder som banker og andre aktionærejede selskaber med fokus på afkast bør ikke have direkte adgang til de formuer, der ligger i danske friværdier. Vores hjem er hjem - ikke spekulationsobjekter.

69 stemmer

14. (15) Oplysninger om realkreditlån skal fremgå på betalingsoversigten

Oplysninger om realkreditlån skal fremgå på betalingsoversigten.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 15.



Foreningens kommentar: Mere gennemsigtighed gavner den enkelte låntagers forståelse for det komplekse produkt han betaler af på og er stavnsbundet af.

65 stemmer

15. (9) Opfordring til at indhente flere finansieringstilbud

Juridiske rådgivere bør opfordre boligkøbere til at indhente flere finansieringstilbud i forbindelse med advokat- og rådgiverforbeholdet.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet. Anbefaling 9. Flere købetilbud.

Foreningens kommentar: Se kommentar til punkt 10.

61 stemmer

16. Undgå forskelsbehandling

Undgå unødigt forskelsbehandling mellem realkreditlån og realkreditlignende lån.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet. Anbefaling 4. Mindske barrierer til markedet

Foreningens kommentar: Ingen

61 stemmer

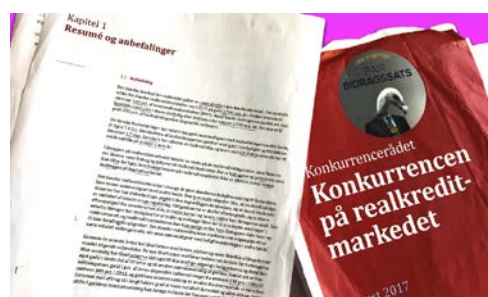
17. (6) Plads til nye digitale platforme

Det sikres, at forbrugerreguleringen ikke unødigt hæmmer udbydernes mulighed for at konkurrere gennem nye digitale platforme.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet. Anbefaling 6. Øge gennemsigtighed på markedet.

Foreningens kommentar: Fair Bidragssats vil meget gerne involveres i arbejdet med at udvikle og kravsspecificere nye digitale platforme. Digitalisering kan medbringe de ønsker om stærkere demokratisk kontrol og åbning af nye initiativer til at gøre lån bedre og mere tilgængelige for alle, som det kniber med i sektoren i dag.

59 stemmer



18. Bedre produkter/lånetilbud, som er brugervenlige.

Mere gennemskuelige produkter, gerne med et max på bidragssats, så man ved, hvad man max skal betale for sine lån.

Foreningens kommentar: Se kommentarer vedr. fast bidragssats - punkt 7.

57 stemmer

19. Nedbringe udgifterne til enhver form for omlægning og indfrielse.

bankerne er pt = kreditforeningerne.

deres kartelagtige opskruning af gebyrer- bidrag-kurtager og hvad de ellers finder på ved enhver forandring af et lån, skal reduceres til en fastgebyr promille.

dette gebyr kan banken så selv viderebøgføre over på de driftskonti de nu synes er godt for banken-

men kunden betaler max 5000 fx.

omlægning af 1 mil fra en bank til en anden skal alt ialt max koste 5.000,-

mere arbejde er der ikke idet.

banken kan heller iukke tage gebyrer eller engangsbeløb for eat kreditundersøge deres egne fremtidige kunder og hvad de så ellers kan finde på.

heltkundeforhold kan heller ikke kræves ligesom anden chikane med "fair" gebyrer til bankerne ikke kan opkræves.

Tinglysningsafgiften overføres uden noget ekstra idet staten slet ikke har en udgift forbundet med det mere.

God ide at give mæglerne mulighed for at rådgive køberne om gode lån.

Mæglerne får mest for en ejendom han kan præsentere med gode lån.

pt er det sådan at kontantprisen på boligen er uafhængig af hvor grov banken er bagefter.

bankerne tillader sig også kun at ville give lånetilbud på accepterede købsaftaler.

En mægler bør kunne indhente fast kredittilbud der bør kunne anvendes på 9 af 10 låntagere- ligesom før i tiden.

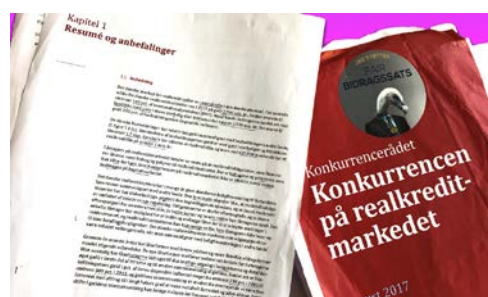
jeg har været EDM siden 1977.

hilsen

carsten larsen

carstenlarsen1@gmail.com, tlf 2684.0008

Foreningens kommentar: Se kommentar til punkt 3 og punkt 5.



56 stemmer

20. (8) Ejendomsmæglere tillades at formidle boliglån

Ejendomsmæglere tillades at formidle boliglån.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 8.

Foreningens kommentar: Vi er tilhængere af, at så mange som muligt lukkes ind på markedet for formidling af realkreditlån. Vi ser flere udbydere som garanti for bedre konkurrence. Som det er i dag står hvert pengeinstitut med et enkelt produkt (eller flere fra samme udbyder) - således at kunden / låntager i sidste ende godt kan regne ud, hvad resultatet bliver. I yderste konsekvens ville vi ønske, at obligationerne kunne handles af låntager selv. Alt derimellem vil være en forbedring.

54 stemmer

21. (12) Elektronisk fuldmagt

Forbrugere skal kunne give en elektronisk fuldmagt til, at en virksomhed kan indhente offentligt registrerede oplysninger, der er nødvendige til et lånetilbud.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 12.

Foreningens kommentar: Elektroniske fuldmagter vil gøre det nemmere for virksomheder at varetage en boliglåners interesser vedr. køb / salg af obligationer. Dette øger mulighederne for at få hjælp af uafhængige rådgivere som ikke er repræsentanter for bank eller realkredit og derfor kan formodes at varetage boliglåners og kun boliglåners interesser.

52 stemmer

22. (11) Webservice til lånetilbud

Der udarbejdes en webservice, hvor forbrugerne kan indhente og opbevare relevante dokumenter til brug for at indhente lånetilbud.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet. Anbefaling 11. Flere lånetilbud ved boligkøb.

Foreningens kommentar: Forudsat det bliver nemmere for boligejer / låntager at forstå, så er vi for idéen. Men den hverken ikke særlig god eller visionær.



40 stemmer

23. Realkredit institutioner skal tilbage til selveje.

Bankerne har benyttet deres ejerskab til, at malke realkredit kunder i et uhørt omfang.

At bankerne bruger den helt igennem fornuftige og sunde realkredit form, som deres egen reserve/sikkerheds backup er uansædligt.

I den om at alle skal have muligheden for, at kunne købe eget hjem er ved at blive undergravet i kapitalens grådige navn.

Foreningens kommentar: Ingen - måske et mjaa..

32 stemmer

24. (13) Elektronisk fuldmagt til kontoudtog

Forbrugere skal kunne give en elektronisk fuldmagt til, at en virksomhed kan indhente kontoudtog til at udarbejde et budget på forbrugerens vegne.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 13.

Foreningens kommentar: Vi formoder at dette vil lette arbejdet for boligejere / låntageres rådgivere - herunder de af slagsen, der reelt varetager låntagers og kun låntagers interesse - derfor er vi for.

29 stemmer

25. (14) Mulighed for at kontakte forbrugere

Udbydere af boliglån skal kunne kontakte forbrugere, der har givet deres tilladelse hertil ved låneoptagelse.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 14.

Foreningens kommentar: Ingen

22 stemmer

26. Kravene til nye kreditforeninger skal sidestilles kravene til de eksisterende.

Der skal ikke være strengere krav til en ny kreditforening end der er til de nuværende.



Foreningens kommentar: Det må være ret enkelt: Ens krav for alle - måske endda lempede krav til nye udbydere g styrket hjælp til administrativ sikker etablering, således at samfundet styrker konkurrencen på området. Gulvkravene skal fungere retfærdigt.

20 stemmer

27. Fast bidragssats

Faste bidragssatser i lånets løbetid. Som vi har fået fortalt det var da vi optog vores lån

Foreningens kommentar: Se tidligere.

18 stemmer

28. Adskil bank og kredit

Derudover grænser det til hovmod, at udbetale udbytte, når man samtidig opkræver Extra bidrag under påskud af konsolidering.

Og så skal djøf,rene udskiftes med almindelige mennesker.

Foreningens kommentar: Ingen - se tidligere.

15 stemmer

29. (3) Ikke offentlighed ift. Tilsynsdiamanten.

Tilsynsdiamanten for realkredit: Ikke offentlighed om pejlemærker og udvikle anden regulering til at nedbringe udbredelsen af lån med afdragsfrihed og hyppig refinansiering.

Konkurrencerådets anbefalinger for realkreditmarkedet, anbefaling 3: Mindske barrierer til markedet.

Foreningens kommentar: Ingen

10 stemmer

30. Uvildige vurderingsfolk

Vurdering i.f.m. låneoptagelse & omlægning skal foretages af uvildige, statsansatte vurderings eksperter, der er under tilsyn. Dette bl.a. for at sikre, at realkredit-institutterne konkurrerer på pris og lånevilkår, og ikke på kunstigt høje vurderinger og dermed belåninger i gode tider, hvorefter hele samfundet skal dække tabene ind i dårlige tider.



Foreningens kommentar:

5 stemmer

31. Banker har al for meget magt

Politikere skal adskille banker fra: 1 Realkredit = undgår fancy belåningsmetoder og dermed nedbrydning af samfundet. 2 Ejendomsmæglerforretning = undgår overbelåning med deres, banker/ejendomsmæglere vurderinger

Foreningens kommentar:

5 stemmer

32. Bedre realkredit

Bidragssatser holdes i ro og skift af selskab skal være billigere og lettere

Foreningens kommentar:

4 stemmer

33. Tilbagerulning af ulovlige bidragssøgninger samt øget kontrol med realkredit og banker.

Løbende kontrol af om bidragssøgninger er – og har været! – lovligt begrundet. Herunder kontrol af at stigningerne reelt anvendes til det angivne formål – fx. polstrings-behov. Sikring af let og hurtig klagemulighed ved uvildig instans. Tilbagerulning af enhver bidragssøgning, der har været ulovlig eller ikke anvendt som angivet i begrundelsen.

Foreningens kommentar: Vi mener, at bidragssøgningerne - set i optikken af lovgivningen - ikke har været retmæssigt og ordentligt begrundet. Samtidigt er de forhøjede indtægter på gebyrer og bidragssatser set overført direkte til ejerne i fx. Realkredit Danmark (2016) til Danske Bank og aktionærskast, hvilket ikke stemte overens med begrundelsen om behov for større kapitalpolstring som stigningerne blev begrundet med. Vi mener at bidragssøgningerne er og var ulovlige og bør ruller tilbage. Vi ville sætte pris på, at staten også undersøger disse påstande.

