

Medlemmerne af Folketingets Europaudvalg  
og deres stedfortrædere

Asiatisk Plads 2  
DK-1448 København K  
Tel. +45 33 92 00 00  
Fax +45 32 54 05 33  
E-mail: um@um.dk  
Telex 31292 ETR DK  
Telegr. adr. Etrangeres  
Girokonto 300-1806

Bilag  
1

Journalnummer  
400.C.2-0

Kontor  
EUK

10. august 2005

Til underretning for Folketingets Europaudvalg vedlægges Økonomi- og Erhvervsministeriets grundnotat vedr. grønbog om realkredit i EU.

  
Pia Højgaard



# GRUNDNOTAT TIL FOLKETINGETS EUROPAUDVALG

Grønbog om realkredit i EU.  
COM(xxx)2005<sup>1</sup>

## Resumé

Grønbogen er et led i Kommissionens proces for at vurdere behovet for eventuelle initiativer fra Kommissionens side vedrørende realkreditmarkederne for boliglån i EU. På nuværende tidspunkt er Kommissionen usikker på, om der er behov for initiativer fra Kommissionens side. Kommissionen bemærker i denne forbindelse, at eventuelle initiativer kun vil blive iværksat, hvis den kommende cost-benefit analyse tilsiger dette.

## 1. Baggrund og indhold

Kommissionen har den 19. juli udsendt en grøn bog om realkredit i EU. Kommentarer til Grønbogen skal være Kommissionen i hænde den 30. november 2005. Eventuelle initiativer fra Kommissionens side i forlængelse af konsultationsprocessen vil blive offentliggjort i en hvidbog i 2006.

Kommissionen tager afsæt i, at realkreditmarkederne spiller en meget væsentlig rolle for økonomien i de enkelte medlemslande. Totalt set er værdien af udestående realkreditlån til boligformål opgjort til ca. 40 pct. af EU's samlede BNP. De fleste realkreditmarkeder i EU er vokset kraftigt de senere år blandt andet som følge af faldende renter og stigende huspriser. Markederne er dog fortsat meget forskellige blandt andet som følge af forskelle i skatteregimer og regulering af virksomheden som lånegrænser og fremskaffelse af kapital (funding). Samtidig er omfanget af direkte grænseoverskridende salg yderst beskedent og hovedsageligt begrænset til køb af feriehus eller ejendomme i grænseregioner.

Kommissionen henviser til, at mange undersøgelser peger på, at de europæiske realkreditmarkeder ikke er særligt integrerede. Dette gælder også for den såkaldte Forum Group on Mortgage Credit (Forumgruppen), som Kommissionen nedsatte i 2004. Denne arbejdsgruppe, som havde deltagelse af forbrugerinteresser, realkreditinstitutter, valuarer, arkitekter mv., udsendte i december 2004 en rapport med 48 anbefalinger med sigte på et mere in-

---

<sup>1</sup> [http://www.europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/home-loans/index\\_en.htm](http://www.europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/home-loans/index_en.htm). Grønbogen er alene tilgængelig på Kommissionens hjemmeside i en foreløbig udgave, der er dateret 17.6.2005.

tegreret europæisk realkreditmarked. De første 18 anbefalinger vedrører forbrugertillid. Anbefalingerne er afgivet som henholdsvis fælles indstillinger, indstillinger fra forbrugersiden og indstillinger fra erhvervssiden. De øvrige anbefalinger vedrører juridiske emner, pantsikkerhed, markedsføring/distribution og institutternes fremskaffelse af finansieringen.

Kommissionen har nøje overvejet disse 48 anbefalinger, som den finder dækkende for de mest relevante aspekter forbundet med en integration af de europæiske realkreditmarkeder. Kommissionen er enig med Forumgruppen i, at spørgsmålet om en integration af de europæiske realkreditmarkeder kræver fokus på fire hovedområder. Disse er forbrugerbeskyttelse, lovregulering, pantsikring og funding. Grønbogen fokuserer på netop disse fire hovedområder.

### 1.1 Forbrugerbeskyttelse

På informationsområdet er der indført den såkaldte Code of Conduct, som er en frivillig ordning om oplysningsforpligtelser forud for kontraktsindgåelse om boliglån<sup>2</sup>. Ordningen er gennemført af realkreditbranchen i Danmark. Kommissionen overvejer, om ordningen skal fortsætte på frivillig basis, eller om den skal lovfæstes, herunder om den skal omfatte mægleraktivitet.

For så vidt angår muligheden for førtidig låneindfrielse bemærker Kommissionen, at der eksisterer en lang række forskellige ordninger spændende fra stram lovregulering til helt at være overladt til aftale mellem långiver og låntager. Det lægges op til en drøftelse af, hvilken situation der er mest hensigtsmæssig. I Danmark er forholdet markedsreguleret for så vidt angår realkreditområdet.

Forumgruppen har anbefalet en standardisering af låneaftaler. Spørgsmålet overvejes mere overordnet i forbindelse med Kommissionens initiativ vedrørende europæisk kontraktsret. Standardisering kan ske enten i form af traditionel harmonisering (et direktiv) eller som et såkaldt "26. Regime", som er et supplerende "EU-dækkende regelsæt" i form af en option for kreditgiver/låntager til at vælge "et pan-europæisk regelsæt" sideløbende med den gældende nationale regulering.

### 1.2 Lovregulering

Romkonventionen fra 1980 regulerer spørgsmålet om, hvilken lovgivning der finder anvendelse på kontrakter, herunder realkreditlåneaftaler. Konventionen er for tiden under revision. Kommissionen finder det hensigtsmæssigt at håndtere alle lovvalgsspørgsmål, herunder vedrørende realkredit, i denne revisionsproces.

<sup>2</sup> [http://www.europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement\\_da.pdf](http://www.europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement_da.pdf).

For så vidt angår kreditdatabaser (jf. eksempelvis RKI i Danmark) finder Kommissionen, at arbejdet med at sikre grænseoverskridende adgang til sådanne databaser på et ikke-diskriminerende grundlag bør prioriteres som en nødvendig forudsætning for øget integration.

Vedrørende ejendomsvurdering anfører Kommissionen, at der findes en række forskellige traditioner i de forskellige medlemslande, og at disse kan være velbegrundede. Med henblik på at lette grænseoverskridende aktivitet overvejer Kommissionen muligheden af en fælles standard, men det bemærkes, at også gensidig anerkendelse af de forskellige værdiansættelsesregimer kan virke stimulerende for den grænseoverskridende aktivitet.

### **1.3 Pantsikkerhed**

Kommissionen overvejer, om den fortsat skal spille en aktiv og ledende rolle i spørgsmålet om adgang til og indhold i de forskellige nationale tinglysningsregistre, idet det bemærkes, at kreditgivere og låntagere som brugere må have en væsentlig interesse i at arbejde for og finansiere sådanne initiativer.

Kommissionen har ligeledes noteret sig, at markedsdeltagere og akademiske kræfter arbejder på at tilvejebringe et såkaldt Euromortgage – et standard realkreditpantebrev, som skal kunne anvendes sideløbende med den eksisterende nationale regulering som en option for kreditgiver/låntager – (et 26. regime). Kommissionen vil afvente dette arbejde, før der overvejes eventuelle initiativer.

### **1.4 Funding**

Tilvejebringelsen af midlerne til realkreditudlån (funding) sker på forskellig vis i de forskellige lande, men instrumenterne – herunder realkreditobligationer i Danmark – spiller en væsentlig rolle såvel på nationalt plan som på europæisk plan. Kommissionen har til hensigt at etablere en ad hoc arbejdsgruppe med interesserter for at analysere behovet for senere at komme med forslag til eventuelle tiltag på området. Herunder er Kommissionen interesseret i at få vurderet, om et mere integreret europæisk marked for realkreditfunding kan tilvejebringes ved markedsbaserede initiativer.

Kommissionen efterlyser synspunkter på, om realkreditlångivning skal reserveres for kreditinstitutter, eller om aktiviteten også kan udføres af virksomheder, som ikke er kreditinstitutter, og som derfor ikke er omfattet af kreditinstitutreguleringen.

Der planlægges en høring i december 2005 som afslutning på konsultationsprocessen.

## **2. Europa-Parlamentets holdning**

Der er tale om en grønbog. Det er derfor op til Europa-Parlamentet at beslutte, om det ønsker at afgive en udtalelse.

## **3. Nærhedsprincippet**

Grønbogen er et led i Kommissionens overvejelser om, hvordan det indre marked for finansielle tjenesteydelser fungerer.

Regeringen mener, at grønbogen er aflagt i overensstemmelse med nærhedsprincippet.

## **4. Gældende dansk ret**

Grønbogen berører ikke i sig selv gældende danske regler. En analyse af virkningerne af eventuelle initiativer vil først være mulig, når Kommissionen udsender den bebudede hvidbog eller fremsætter konkrete forslag til direktiver m.v.

## **5. Høring**

Kommissionen har haft nedsat en ekspertarbejdsgruppe med repræsentanter fra de forskellige medlemslandes myndigheder til at vurdere Forumgruppens anbefalinger. I forbindelse med dansk deltagelse i denne arbejdsgruppe har Finanstilsynet hørt en række interessenter om de 48 anbefalinger. Realkreditrådet er positivt stemt overfor arbejdet og anbefalingerne, men pointerer at der ikke må rokkes ved "guldrandetheden" af danske realkreditobligationer.

Grønbogen er sendt i høring i EU-specialudvalget for den finansielle sektor med henblik på at belyse de temaer, som indgår i grønbogen. Høringen forventes afsluttet i midten af september.

## **6. Andre landes holdninger**

Grønbogen er et led i en proces med at undersøge realkreditmarkederne og integrationen af disse i EU. Nogle lande har i Forumgruppen været afvisende over for, om der er behov for tiltag på området.

## **7. Foreløbig dansk holdning**

Danmark støtter en undersøgelse af mulighederne for at åbne realkreditmarkederne i EU og harmonisering på områder, hvor der kræves EU-regler for at gennemføre en markedsåbning. Undersøgelsen bør koncentreres om markeds-mæssige forhold og bør ikke berøre det danske realkreditsystems særlige opbygning og karakteristika eller forringe danske realkreditinstitutters konkurrencemæssige stilling. Der bør endvidere være fokus på, at branchen ikke som følge af harmoniserede regler påføres unødvendige administrative byrder.

## **8. Lovgivningsmæssige eller statsfinansielle konsekvenser**

Grønbogen har ikke i sig selv lovgivningsmæssige eller statsfinansielle konsekvenser.

## **9. Samfundsøkonomiske konsekvenser**

Kommissionen har den 5. august 2005 offentliggjort en cost-benefit analyse<sup>3</sup>. Analysen afdækker, hvilke fordele og eventuelle omkostninger der vurderes at være forbundet med en yderligere integration af de europæiske realkreditmarkeder. Analysen og høringen om grønbogen vil danne grundlag for Kommissionens beslutning om, hvorvidt Kommissionen skal tage initiativer på området.

## **10. Tidligere forelæggelse for Folketingets Europaudvalg**

Grønbogen har ikke tidligere været forelagt for Folketinget. Notatet sendes også til Erhvervsudvalget.

---

<sup>3</sup> [http://www.europa.eu.int/comm/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/2005-report-integration-mortgage-markets\\_en.pdf](http://www.europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2005-report-integration-mortgage-markets_en.pdf).