

Østre Landsret bekræfter i dag:

Det Vilde Vesten hersker fortsat i realkreditte.

Af Ole Egholm

8. august 2018

Østre Landsret afgav i dag en moralsk trist, men juridisk sikkert korrekt frifindelse af to realkreditinstitutter (BRF Kredit og Totalkredit), der havde hævet priserne for realkreditlån markant over for nogle låntagere indenfor ganske kort tid. Domsafsigelsen har betydning for mange hundrede tusinder af husejere, og essensen i dommen er helt entydig: Realkreditte kan gøre med låntagerne hvad der passer realkreditte! Der er ikke særligt klare grænser for, hvornår og hvorfor et realkreditinstitut må hæve prisen på allerede indgåede lån, og de seneste 10 år har mange hundrede tusinde danske låntagere mærket på økonomien, at prisen på et lån – fastforrentet eller ej – pludselig er steget efter at låneaftalen er indgået.

Anklageren – en advokat der repræsenterer fire låntagere – vil tage sagen videre i Højesteret, og selv om mange forbrugere vil være enig med det moralske i sagen anser jeg det næppe for sandsynligt, at Højesteret vil antage en anden juridisk holdning. Nemlig, at rammerne for, hvornår og hvorfor et realkreditinstitut må hæve priserne er særdeles brede og svagt definerede.

For låntagere må vi bare erkende, at der stadig er visse steder i den danske finanssektor, der fortsat er det rene vilde vesten. Realkreditselskaber kan lokke kunder til med usædvanligt lave priser – på en 30-års låneaftale – og herefter, i praksis, hæve priserne efter en ganske kort låneperiode, og dette med langt over 100%, som vi netop ser eksempler på i den afsagte dom. Vil låntager ikke affinde sig med den nye situation må låntager betale fulde gebyrer for at komme ud af lånet igen. Forbrugeren har stort set ingen beskyttelse for realkreditte tag-selv-bord, og selv om realkreditte forklarer prisstigninger med øget myndighedskrav, så ser vi, at deres overskud – herunder også udbyttebetalinger - skyder i vejret.

Dommen – eller snarere bekræftelsen af, at den aktuelle vild-vest-praksis hos realkreditte er lovlig – har konsekvenser for hele samfundet. En konsekvens der strækker sig langt ud over, at den generelle tillid til finanssektoren når nye lavpunkter: Folk gider ikke låne. Én ting er, at vi lever med en variabel rente. Det er vi sådan set glade for. Men at leve med risikoen for, at realkreditte kan ændre prisen på dit lån efter eget forgodtbefindende gør, at mange låntagere ganske enkelt fravælger at låne, fravælger at udsætte sig for denne risiko. Og når vi vil låne mindre, er det godt eller skidt? Det er sådan set skidt for vores økonomiske vækst. Og på den lange bane er det også skidt for finanssektoren, at man ikke har tillid til den. Den aktuelle vild-vest-situation betyder også, at det er den mest flabede cowboy der vinder i konkurrence overfor de høfligere realkreditselskaber. Den mest flabede cowboy udbyder til de laveste priser og er så den hurtigste til at hæve prisen efter låneaftalen er indgået. Med andre ord vinder den ringe etik over den gode etik.

Der skal lovgivning til

Østre Landsrets dom i dag viser, efter min klare vurdering, at der mangler mere præcis lovgivning på området. Helt præcist mangler der klarere regler for, hvornår, og under hvilke omstændigheder, et realkreditinstitut må hæve prisen på allerede indgåede låneaftaler. Bemærk, vi taler ikke nye låneaftaler, men kun om låneaftaler, der allerede er indgået. Det

skal selvfølgelig overvejes grundigt, men jeg synes at en god skitse kan være følgende udgangspunkt:

- 1) Långiver må ikke hæve prisen de første 5 år af lånets løbetid.
- 2) Långiver skal give mindst 1 års varsel på eventuelle prisstigninger, og
- 3) I tilfælde af, at långiver hæver prisen skal låntager kunne slippe gebyrfrit ud af låneforholdet under hele varselsperioden.

Disse tre minimumskrav vil sikkert forekomme som helt logiske i en almindelig forbrugertankegang, som vi kender den fra alle andre erhverv, men i forhold til den eksisterende luftige lovgivning på realkreditområdet vil det være yderst konkret forbrugerbeskyttelse og konstruktiv lovgivning, der på sigt både gavner forbruger, samfund og realkrediten selv.

På den korte bane vil det muligvis betyde lidt højere udbudspriser hos realkrediten (det vil sige, at det ikke længere lønner sig at være den frække cowboy), men på den lange bane vil det give mere stabilitet og tillid, hvilket vil medføre større udlån og dermed vækst i samfundet.