

# Hammeren falder ved dårlig rådgivning

Socialdemokratiets Frode Sørensen forsvarer sit ja til nye SDO-lån. Han understreger bankernes ansvar for rådgivning og forklarer sit syn på a- og b-hold i junglen for finansiering af boliger.

## INTERVIEW STIG ANDERSEN

Trods påstande om ulighed og uigennemsigthed skal junglen for de danske boligejere tilsyneladende være total. Nu skal boligejerne nemlig ikke længere bare finde rundt i traditionelle realkreditlån, pauselån, afdragsfrie lån, F1, F3 og F5-lån og så videre. Nu kommer der en helt ny lånetype, SDO-lån. SDO står for 'særligt dækkede obligationer'. Og disse obligationer kan udstedes af bankerne.

Nogle vil kalde det nye muligheder og mere konkurrence. De nye SDO-lån er da også af nogle blevet spået at blive realkreditdittens død.

Bag den ny lov, der ventes at træde i kraft i sommer, står blandt andet Socialdemokratiet, hvis ordfører på området er tidligere skatteminister Frode Sørensen.

Det er blevet kaldt verdens bedste realkreditsystem, hvorfor skal det nu slås i stykker?

»Jeg tror også, vi har et supergodt realkreditsystem, og som udgangspunkt skal det bestemte ikke slås i stykker. Hvis det er konkurrencedygtigt, vil det også eksistere i fremtiden.«

Men nu får bankerne de samme muligheder som realkreditinstitutterne?

»Bankerne har haft boligfinansiering i mange år, men har været afhængige af, at nogle satte penge i banken eller af at kunne skaffe penge på anden vis. Nu får de mulighed for at udstede obligationer og bruge de penge til udlån.«

Når vi nu har verdens bedste måde at finansiere boligkøb på, hvorfor...?

»Ja man kan selvfølgelig sige, at skulle vi så ikke bare holde fast i det. Men jeg tror, det vil være umuligt. Hvorfor det?

»Mit udgangspunkt for at gå ind i denne udvidelse af boligfinansieringen har været 'den verden', vi lever i. Og så den kendsgerning, at EU har gjort det muligt at indføre disse særligt dækkede obligationer for bankerne. Så de vil opstå rundt om i Europa, og vi vil komme til at se, at Deutsche Bank eller andre begynder at tilbyde danskere attraktive SDO-lån.«

### Bankernes beskytter

Du har opfattet det som din opgave at beskytte bankernes konkurrenceevne?

»De ting, man kan i landene omkring os, kan vi ikke holde de danske banker fra. Det ville give unfair konkurrence. Tilmed er der danske banker, som vil kunne tilbyde disse SDO-lån fra udenlandske filialer.«

Du tænker på Danske Bank og Nordea?

»Nu er jeg sønderjyde, så jeg vil gerne tage Sydbank med. De banker ville kunne gøre det, og det kunne give en skævhed i forhold til Broager Sparekasse, Amagerbanken og Jyske Bank for eksempel.«

Men en række banker har allerede adgang til at udstede obligationer som de reelle ejere af realkreditinstitutter?

»Ja, og det er så det næste. De vandtætte skotter i det unikke danske system har reelt ikke været der. For eksempel er Realkredit Danmark så meget i familie med Danske Bank, som man overhovedet kan være. Og realkreditinstituttet Nykredit har haft sin egen bank. Jeg havde gerne set en kraftig adskillelse mellem pengeinstitutterne og realkrediten, men de er allerede dybt involveret i hinanden.«

### Tror på større konkurrence

Så derfor SDO-låne, og derfor skal de alle kunne det samme?

»Ja, og jeg tror, det vil skabe større konkurrence. Hvad der bliver billigst og bedst, det ved jeg ikke. Men det har været

vigtigt for mig som socialdemokrat, at kunderne kan overskue dette lånemarked på en måde, som er enestående i forhold til tidligere. Derfor vil der i den endelige lovtæst stå, at bankerne, når der gives et SDO-lån til en huskøber, også skal oplyse om, hvordan et tilsvarende lån ville forløbe, hvis det havde været et traditionelt realkreditlån. Der skal simpelt hen være en tjekliste for, hvad kunden har fået at vide. På den måde vil der ske en opstramning af det, vi kalder 'god skik-reglerne' for finanssektoren.«

Har almindelige mennesker, uanset tjeklister, overhovedet en chance for at gennemskue sådanne sammenligninger?

»Det mener jeg. Det er klart, at et SDO-lån er et lidt mere individuelt lån, indrettet til den enkelte, men der skal altså ligge en rådgivning om, hvordan man kan komme af med lånene igen, hvad de koster reelt og i sammenligning med andre. Disse oplysninger ligger i det nuværende realkreditsystem, og det er unikt. Det skal også gælde SDO-låne.«

Men, som du siger, bankerne låner allerede penge ud til boligfinansiering. Blandt andet med de meget populære prioritetslån, der har skabt mangel på likviditet i bankerne. Når bankerne har været irvige for at få adgang til SDO-låne, er det så ikke bare for at kunne udvide denne forretning?

»Det er rigtigt, at bankernes interesse i SDO-låne vil styrke deres likviditet. Udstedelsen af obligationer vil jo give penge i kassen, som bankerne så kan låne ud.«

### Pres fra bankerne

Netop succesen med bankernes prioritetslån og den likviditetsmangel, det har medført, er det ikke bare udtryk for, at bankerne har spændt virkningen meget længere ud, end de har krop til?

»Det er klart, at bankerne gerne har villet have den mulighed for at hente nye penge, som ligger i SDO-låne. Og selvfølgelig har de lagt pres på for at få adgang til muligheden. Men der ligger jo et EU-direktiv til grund for SDO-låne.«

Men det EU-direktiv siger jo ikke, at bankerne skal have adgang til at udstede disse SDO-obligationer?



»Nej, men direktivet åbner for det. Det er klart en nemmere måde for bankerne at skaffe penge på end ved traditionelle indskud, derfor har de presset på. Bankerne ser forretningen i det her; vi skal så sikre, at konkurrencen sker på reelle vilkår. Og hvordan sikrer I så det?

»Ved at oprette et penge- og pensionspanel. Dette panel skal løbende vurdere udviklingen i SDO-låne sammenlignet med de traditionelle realkreditlån. Og vi kræver, at der er et stykke papir på, hvilken rådgivning bankerne har givet.«

Så rådgivningen og dens kvalitet skal dokumenteres?

»Ja. Dermed tror jeg også på, at vi i højere grad, end vi ser det i dag, vil komme til at opleve et egentligt rådgiveransvar.«

Med et kendt realkreditlån kan man få fi-

**FORBRUGERSIKRING.** Frode Sørensen, 61 år, tidligere skatteminister for Socialdemokraterne, medlem af Folketinget siden 1998. Sparekassenuddannet og har bækædt en række topposter i finanssektorens fagforbund. Foto: Lars Skaning

nansieret op til 80 procent af sit hus- eller lejlighedskøb. Med SDO-låne sættes grænsen ved 70 procent. Det er vel ikke ligefrem noget, førstegangskøbere har glæde af?

»Nej. Derfor vil vi også opleve situationer, hvor det vil være fordelagtigt med en traditionel realkreditbelåning.«

SDO vil ikke altid være et attraktivt lån?

»Det er svært at sige præcist. Der er i forbindelse med SDO-låne en debat om, at det skaber a- og b-hold. Det er jeg ikke helt enig i, for allerede i dag er de lånemulig-

heder, man har, jo afhængig af den enkelte økonomiske formåen. Der er også folk i dag, der får nej fra et realkreditinstitut.«

### Individuel vurdering

Prisen på SDO-låne bliver afhængig af en kreditvurdering af den enkelte. Det betyder vel, at den velstillede med penge i banken kan låne penge billigere end f.eks. en ung, nyetableret familie, der lige har købt hus?

»Det er rigtigt, men her skal den rådgivning, der skal ligge, altså fortælle om de muligheder, der så ligger i den traditionelle realkreditfinansiering.«

Hvad får dig til at tro, at bankerne vil sende kunderne over i realkrediten i stedet for selv at tjene penge på dem?

»Jamen, hvis det sker, så har bankerne et problem. Og så falder forudsætninger for den aftale, vi er gået med i, bort.«

### Rådgiveransvaret skærpes

Loven udformes altså, så bankerne er nødt til at opføre sig ordentligt?

»Helt sikkert. Og hvis det viser sig, at bankerne kun ønsker at rådgive deres kunder, så de kun sælger deres egne produkter, vil SDO-låne ikke få nogen lang gang på jord. Så vil hammeren falde. Blandt andet derfor har vi også indbygget en slags toårs prøveperiode i aftalen.«

Når man skal forhandle sig til renten på et SDO-lån, er der alle muligheder for, at det bliver de dårligst stillede, der får de ringeste vilkår. En fremtrædende bankdirektør har i forbindelse med SDO-låne sagt til mig: Det her med social ansvarlighed, glem det...

»Jamen de vender, som ikke kan få et SDO-lån til konkurrencedygtig pris, kan så vælge et traditionelt realkreditlån.«

Men det kan vel ikke være din opgave som politiker at lave et lånesystem, som holder en række almindelige mennesker udenfor?

»Overhovedet ikke. Og jeg tror heller ikke, det er risikoen.«

Er bankernes rådgivningsansvar blevet skærpet med indførelsen af SDO-låne?

»Det er det, ingen tvivl om det. På rådgivningsområdet er det her den største landvinding, vi har fået i retning af at sikre, at bankerne ikke kun rådgiver, så de tilgodeser deres egen forretning.«

Du er socialdemokrat, men også bankmand. Nogle mener, at SDO-låne vil give social skævhed. Er du for meget bankmand til at være socialdemokrat i denne sag?

»Jeg kan jo ikke løbe fra, at jeg er bankmand. Når jeg og Socialdemokratiet går ind for SDO-låne, er det blandt andet, fordi vi vil sikre, at alle skal kunne få en bolig. Men vi må jo også acceptere, at folk og deres forudsætninger er forskellige. Og den forskellighed kan vi ikke ændre, uanset om man er socialdemokrat eller venstremænd.«

erhverv@pol.dk

## Ferienøglen

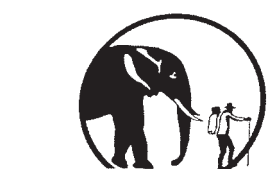
### Aktivrejser

#### Afrika

21 dage fra Cape Town og Victoria Falls via Namibia. Pris fra kr. 9.480,- ekskl. fly. Afrejse hele året. Internationale grupper. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Afrika

Afrikaekspeditioner, African Routes. For de 18 - 35 årige. 18 forskellige, fantastiske ekspeditioner, "Camping Adventure Tours". F. ex. "Nambian Explorer", 19 dage, Kr. 7.875 + flybillet. Inspiration www.brandstrup.dk. Tlf. Brandstrup Travels 33 22 40 40



#### Afrika

Kilimanjaro, safari og zanzibar 23 dage med kombination af bestigning af Afrikas højeste bjerg, imponerende vilde dyr og strandliv på Zanzibar. Næste afrejse i juni. Pris kr. 26.380,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Borneo

Oplev det tropiske Sarawak på denne 15 dage lange rejse med dansk turleder. Dyreliv, hvide sandstrande og vandring. Afrejse i feks. april. Pris fra kr. 16.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Cambodia

Vietnam og Sydkina 25 dage. En rundrejse gennem nogle af Sydostasiens smukkeste landskaber og et møde med 3 meget forskellige kulturer. Afrejse i oktober. Pris fra kr. 19.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Canada

18 dages adventure i det sydvestlige Canada. Oplev British Columbia og Alberta med deres fantastisk smukke, alsidige og bjergrige natur. Afrejse i feks. juni. Pris fra kr. 18.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Dolomitterne

10 dages let vandring blandt søer og bjergtinder i et af Italiens smukkeste bjergområder. Overnatning på hotel af god standard. Afrejse i feks. juli. Pris fra kr. 8.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Frankrig

Monty Blanc. Over 12 dage oplev du intenst bjergene ved vandring fra hytte til hytte. Afrejse fra juni. Pris fra kr. 6.780,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Færøerne

5-dages besøg på Færøerne med highlights fra ø-riget højt mod nord oplevet via lette vandreture. Afrejse i maj og september. Pris fra kr. 5.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Grønland

19 dages ekspedition med krydsning af indlandsisen for den virkelige kræsne. Maksimalt 10 deltagere og to turledere. Afrejse i feks. juni. Pris fra kr. 24.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Grønland

Eqi, Diskøen og isbjerge på 13 dage. Følg I polarforskerens fodspor ved Camp Eqi og nyd vandreture i noget af Grønlands mest fascinerende natur. Afrejse juni - august. Pris fra kr. 21.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Grønland

Pukkelhalvaler, slædehunde og isbjerge ved Diskobugten. 12 dages tur er fyldt med alt det bedste fra den Grønlandske natur og kultur. Afrejse fra juni. Pris fra kr. 20.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Indien

15 dage fra Delhi til Mumbai. Pris ekskl. fly og lokal betaling fra kr. 4.380,-. Afrejse i feks. marts. Internationale grupper. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Indien

Bestigning af Stok Kangri (6.124m). Udfordrende trek og bjergbestigning i Ladakh området. 17 dage. Afrejse i august. Pris fra kr. 20.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Irland

Vandring ved de Vestirske kystlandskaber. Fine vandreture, store søer og sagnomsprundne steder. Overnatning i Bed & Breakfast. 10 dage. Afrejse i juli. Pris fra kr. 8.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Kina

10-dages tur, hvor vi vandrer på forskellige passager af Muren og oplever mange af de store kulturelle seværdigheder i og omkring Beijing. Afrejse fra juni. Pris fra kr. 11.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Kina

16 dage fra Xi'an til Beijing. Pris ekskl. fly og lokal betaling fra kr. 7.880,-. Afrejse i feks. juni. Internationale grupper. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Korsika

Vandring i de korsikanske bjerge med udgangspunkt i landsbyhens. Smuk natur og autentisk bjergstemning. 10 dage. Afrejse juni - oktober. Pris kr. 8.280,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Laos

Solnedgang over Mekong, en uforglemmelig oplevelse. Og indersteds er den smukkere end i Luang Prabang, den gamle kongeby. 15 dage, afrejse 10.-24/10.2007. Pris 16900 inkl. rejse og ophold. Region rejser Tel 9839 2069 www.regionrejser.dk/laos

#### Madagaskar

Aktiv rejse på 21 dage til øen med den unikke flora og fauna samt en venlig, nysgerrig og smilende lokalbefolkning. Afrejse i oktober. Pris fra kr. 24.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Mallorca

En rejse på 8 dage med vandring gennem Mallorcas smukke bjerge. Overnatning i små hyggelige bjergpensionater. Afrejse i april. Pris fra kr. 8.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 8689 3622

#### Marokko

15 dages vintertrekking i Atlasbjergene med flotte landskaber og spændende berberlandsbyer. Afrejse fra juni - august. Pris fra kr. 8.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 8689 3622

#### Mellem Amerika

28 dage fra Guatemala til Panama. Pris ekskl. fly og lokal betaling fra kr. 8.830,-. Afrejse i feks. maj. Internationale grupper. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Mongoliet

16 dages rundtur under den fantastiske mongolske himmel med vægt på at opleve nomadernes liv og landets sælsomme natur. Afrejse i juli. Pris fra kr. 22.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Nepal

Blændende hvide tinder og noget af verdens bedste trekking i Annapurna eller Everest. Tehursteks på 17-24 dage. Afrejse i marts. Pris fra kr. 14.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 8689 3622

#### New Zealand

Nyt rejsekatalog er udkommet. En storslåede og betagende natur med smækkede bjerge, urskove og floder, den ene flottede end den anden. På cykel Sydøen rundt med følgesvig og dansklændende newzealands leder. Det kan næppe gøres bedre. 22 dage, afrejse 22/11-2007. Pris 32985 inkl. rejse og ophold. (2 restpladser) Region rejser Tel 9839 2069 www.regionrejser.dk/nz

#### Papua Irian Jaya

En rejse ud til de spændende stammefolk med gode vandreture, vilde floder og et farvestrålende dyreliv. 15 dage. Afrejse i juli. Pris fra kr. 22.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Peru

21 dage med kultur, natur og aktive oplevelser. Perus højland og den gamle Inka kultur. Afrejse fra feks. juni. Pris fra kr. 22.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Pyrenæerne

Vandring med base i hyggeligt bjerghotel - fantastiske udsigter til nogle af Europas flotteste landskaber. Afrejse i juli og august. Pris fra kr. 8.980 inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Río

til La Paz. 24 dage overlandrejse i ekspeditionskøretøj fra Río de Janeiro over Argentina til hjertet af Sydamerika. Afrejse i august. Pris fra kr. 22.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Rumænien

Landsystemning og lette vandreture i de Transsylvanske bjerge mellem vinmarker, blomsterenge og skove. 8 dage. Afrejse i feks. juni. Pris fra kr. 6.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Rusland

Hovedvægten på denne 12 dages tur er lagt på trekking og bestigning af Elbrus på 5642 m. - Europas højeste bjerg. Afrejse i juli. Pris fra kr. 15.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Sicilien

Vandreture med base i bjerglandsby. Ture til vulkanen Etna og øen Vulcano. 8-10 dage. Afrejse april - oktober. Fra kr. 7.480,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Spanien

10 dages vandretur til Picos de Europa, en af Spaniens smukkeste nationalparker. Med udgangspunkt fra hotel tager vi på dagsvandreture. Afrejse i april. Pris kr. 7.980,- www.topas.dk eller 8689 3622

#### Sydafrika

Sydafrika-eksperten tilbyder: Sydafrikas højdepunkter. Indeholder Kruger Nationalpark, Garden Route, Cape Town og meget mere. Pris fra kr. 16.240 incl. fly. Vi er eksperter i at sammensætte din Sydafrikarejse efter dine ønsker, dit behov. Inspiration www.brandstrup.dk. Tlf. Brandstrup Travels 33 22 40 40

#### Sydamerika

32 dage fra La Paz til Rio. Pris ekskl. fly og lokal betaling fra kr. 7.580,-. Afrejse i feks. juni. Internationale grupper. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Sydgrønland

Bygd til vildmark. Indlev dig i alle facetter af det sydgrønlandske landskab og mød de gæstfrie grønlandere på fåreholderstederne. 12 dage. Afrejse i feks. juni. Pris fra kr. 12.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Sydgrønland

Explorer. På en uge oplever du et kontrastfuldt, smukt og varieret Sydgrønland på egen hånd. Med lokal kontaktperson tilknyttet. Afrejse i feks. juni. Pris fra kr. 9.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Søhøjlandet

Kajak i Søhøjlandet. 2 dages grundkursus i havkajak i det smukke Søhøjland. Lær grundlæggende og økonomisk roteknik. Afholdes fra maj - august. Pris fra kr. 1.480,- www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Tibet/Nepal

24 dage til Nepal og Tibet - heraf 5 dages vandring ved Mt. Kailas og besøg ved en buddhistisk festival. Pris fra kr. 34.215,- eks. fly. Flypriser fra kr. 6.645,- inkl. skatter. Turen starter 17/05/07 Internationale grupper. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Toscana

10 dage i det hyggelige landsbyhus La Fontanella. Vandring med udsigt til Middelhavet, gennem marmorbrud og kastanje-skove. Afrejse fra maj - oktober. 10 dage. Pris fra kr. 7.480,- inkl. fly. www.topas.dk eller 8689 3622

#### Toscana

Vandring fra hytte til hytte med dagtursrygsæk. Oplev selv utillæggelige bjergområder på tætteste hold. 10 dage. Afrejse i feks. juni. Pris fra kr. 6.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

#### Vietnam

Syd til Nord på 22 dage. Saigon og Mekong floden, strandene ved Hoi An og hovedstaden Hanoi. Ecologie og Halong Bugten. Afrejse året rundt. Pris fra kr. 18.480,- inkl. fly. www.topas.dk eller 8689 36 22

#### Vietnam

15 dage. Hanoi, bjergene ved Sapa med Topas Ecologie og cruise i Halong bugten. Mange afrejsedatoer. Pris fra kr. 14.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 8689 3622

#### Vietnam

15 dages aktiv ferie, hvor naturen i det nordligste Vietnam opleves og udfordres med vandrestøvler, mountainbike og kajak. Afrejse året rundt. Pris fra kr. 15.980,- inkl. fly. www.topas.dk eller 86 89 36 22

### Cykelferie

#### Cambodia

Fantastiske Angkor Wat skal opleves fra en cykel. Pris 16.900 inkl. rejse, ophold og alle udflygter. Region Rejser Tel 9839 2069 www.regionrejser.dk