

NOTAT

Finanstilsynet

27. maj 2005

LIPE

Rapport om undersøgelse af salg og udleje af ejendomme i livsforsikrings- og pensionsbranchen

På baggrund af Jyllands-Postens omtale af Codans administration af ejendomme har Finanstilsynet ved hjælp af spørgeskemaer foretaget en undersøgelse af livsforsikrings- og pensionsbranchens praksis for salg og udlejning af ejendomme.

Undersøgelsen har henvendt sig til 23 livsforsikrings- eller pensionsvirksomheder, der ifølge regnskaberne har en større ejendomsportefølje, eller som har datterselskaber med en større ejendomsportefølje. Deltagelsen i undersøgelsen har været frivillig. Alle virksomheder har ønsket at medvirke i undersøgelsen. PKA+Pension Forsikringsselskab A/S har dog rettelig meldt tilbage, at de ved en fejl er blevet tilsendt spørgeskemaet, da de ikke har foretaget investeringer i ejendomme, og derved ikke er omfattet af undersøgelsen. Undersøgelsen er således baseret på 22 besvarelser.

Undersøgelsen omfatter spørgsmål i forbindelse med virksomhedernes udlejning af ejendomme, renovering af ejendomme samt salg af ejendomme.

1. Lovgrundlag

Lov om finansiel virksomhed (FiL) bestemmer i § 158, at "de midler, et forsikringsselskab eller en pensionskasse råder over, skal investeres på en hensigtsmæssig og for de forsikrede tjenlig måde, således at der er betryggende sikkerhed for, at selskabet til enhver tid kan opfylde sine forpligtelser". Kravet gælder for samtlige investeringer og indebærer, at det er ledelsens ansvar at anbringe selskabets midler med betryggende sikkerhed for, at selskabet kan opfylde sine forpligtelser. Fortolkningen af bestemmelsen er, at ledelsen skal søge at opnå det størst mulige afkast af en foretagen investering.

FiL § 71 bestemmer, at en finansiel virksomhed skal have skriftlige forretningsgange på alle de væsentlige aktivitetsområder. Det vil afhænge af den enkelte virksomhed, hvilke aktivitetsområder der er væsentlige for virksomheden. Det følger ligeledes af bemærkningerne, at forretnings-

gangene altid skal omhandle de områder, som er beskrevet i bestyrelsens instruks til direktionen, jf. § 70. Efter denne bestemmelse skal bestyrelsen udfærdige skriftlige retningslinier for de væsentligste aktivitetsområder, og herunder blandt andet fastlægge direktionens ansvarsområde. De generelle retningslinier kan erstattes af konkrete instrukser fra bestyrelsen til direktionen i forbindelse med konkrete sager.

Forsikringsselskaber må ifølge FiL § 29, stk. 1, nr. 2, opføre, eje, og drive fast ejendom som varig anbringelse af midler. Livsforsikringsselskaber og pensionsselskaber må ikke opføre eller erhverve byggeri med henblik på at afhænde dette. Salg af ejendomme for de pågældende virksomheder kan således som udgangspunkt ikke anses som et væsentligt aktivitetsområde.

Salg af ejendomme kan for nogle virksomheder dog være at betragte som et væsentligt aktivitetsområde. Eksempelvis følger det af § 29, stk. 2, at livsforsikringsselskaber kan opføre boligbyggeri med videresalg for øje, når der til byggeriet er opnået tilsagn om en andel i bevillingsrammen efter § 1 c eller regler fastsat i medfør af § 1, stk. 4, i lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og mindst halvdelen af beboelseslejlighederne udlejes til helårsbeboelse. Er boligbyggeriet opført på denne baggrund, må salg af ejendomme betragtes som en væsentlig aktivitet.

Foretages administrationen af ejendommene af et administrationselskab uden for eller inden for koncernen, har virksomheden fortsat ansvaret for overholdelse af lovgivningen. Der skal således i administrationsaftalen fastlægges rammer for administration og for rapporteringsprocedurer, der sikrer, at virksomheden kan vurdere, at lovgivningen overholdes, og at administrationselskabet administrerer efter de retningslinier, som virksomheden har fastsat.

Loven siger ikke noget om, til hvem pensionsselskaberne må udleje, når blot det sker til markedsvilkår og for at opnå det størst mulige afkast. Finanstilsynet har tidligere tilkendegivet, at såfremt en pensionskasse lader et generelt fastlagt afkastmål være bestemmende for huslejefastsættelsen i pensionskassens ejendomme, sikres det ikke, at der i hvert enkelt tilfælde opnås det størst mulige afkast af investeringen. Der vil i dette tilfælde foreligge en overtrædelse af FiL § 158. Vurdering af målsætningen "størst muligt afkast" skal ske under iagttagelse af en række generelle hensyn, som betyder, at målsætningen er opfyldt, selv om selskabet med sin investering, der skal være på markedsvilkår, ikke har valgt det på kort sigt maksimale afkast. Sådanne generelle hensyn kan for eksempel være risikobegrænsning gennem spredning samt sikkerhed og værdifasthed i videre forstand.

2. Resultat af undersøgelsen

Virksomhedernes besvarelse af spørgeskemaerne er samlet i vedlagte skema og danner grundlag for nedenstående gennemgang.

Udleje

I. Administration af udlejningsejendomme

I 17 af de adspurgte virksomheder administreres ejendommene af et administrationsselskab uden for koncernen. 3 af virksomhederne administrerer selv ejendommene, og i 2 af virksomhederne administreres ejendommene af et administrationsselskab i koncernen. 9 af virksomhederne står selv for tildeling af ejendommene, selvom ejendommene administreres af et administrationsselskab udenfor koncernen.

II. Retningslinier

Samtlige af de adspurgte virksomheder har nedskrevne retningslinier for udlejning af ejendomme, og i 11 af virksomhederne er retningslinierne offentligt tilgængelige. I 13 af virksomhederne kan de nedskrevne retningslinier fraviges. For alle disse virksomheder gælder, at det kun er retningslinierne om tildeling, der kan fraviges, og kun efter beslutning truffet af direktionen eller bestyrelsen.

På dette område opfylder virksomhederne således § 71, stk. 1, nr. 2, i FiL, hvorefter de skal have skriftlige forretningsgange på alle de væsentlige aktivitetsområder.

III. Lejere

Det gælder for alle virksomhederne, at kunder/medlemmer kan leje ejendommene. Derudover gælder for 8 af virksomhederne, at de ansatte eller deres familier kan leje ejendommene. 4 virksomheder har retningslinier for, at samarbejdsparterer/forretningsforbindelser kan leje ejendommene, mens 11 af virksomhederne foretager udlejning til "andre". Flere af virksomhederne har dog retningslinier, der giver kunder/medlemmer fortrinnsret. Flere af virksomhedernes ansatte er samtidig kunder, fordi de indbetaler på en pensionsordning i selskabet.

Loven siger ikke noget om, til hvem pensionselskaberne må udleje, når blot det sker på markedsvilkår.

IV. Vilkår og lejens størrelse

Det fremgår af undersøgelsen, at samtlige virksomheder fastsætter lejen baseret på markedsvilkår og på baggrund af lejelovgivningens regler. Samtidig er der ingen af virksomhederne, der kan fravige principperne for fastsættelse af lejen.

Virksomhederne fastsætter lejen på markedsvilkår, og maksimerer derved afkastet af deres investeringer, og opfylder derved kravet om at investere på en hensigtsmæssig og for de forsikrede tjenlig måde, jf. FiL § 158.

5 af virksomhederne har en praksis, hvorefter udlejning standser, når der er truffet beslutning om salg. Dette gælder ligeledes ved salg som ejerlejligheder. Én virksomhed oplyser, at de ikke har nogen praksis for at udleje ejendomme, hvis det er besluttet at sælge ejendommen, da de aldrig har truffet beslutning om salg. De øvrige virksomheder udlejer på samme vilkår, som hvis der ikke er truffet beslutning om salg af udlejningsejendomme.

Det afhænger af den konkrete situation, hvordan virksomhederne opnår det bedst mulige afkast af deres investeringer i disse situationer. Parametre, der kan spille ind, er, hvor langt tidsperspektivet er for salget, kommunens regler i forbindelse med tomme lejligheder, og hvorvidt der sælges som boligkompleks eller ejerlejligheder.

Renovering

V. Kriterier

I samtlige virksomheder er praksis i forbindelse med renovering af ejendommene fastlagt. Renovering foretages som hovedregel løbende. Ejendommene renoveres således, når det er muligt og med henblik på at maksimere afkastet. 2 af virksomhederne gør ligeledes rede for, at driften af ejendommene sker ud fra langsigtede 10-årige budgetter.

Virksomhederne foretager således renovering med henblik på at maksimere afkastet. Derved opfylder de kravet om at investere på en hensigtsmæssig og for de forsikrede tjenlig måde, jf. FiL § 158.

Salg

VI. Retningslinier

I forbindelse med salg af ejendommene har 18 af de adspurgte virksomheder meddelt, at de har nedskrevne retningslinier på området. De pågældende virksomheder har alle meddelt, at retningslinierne ikke er offentligt tilgængelige, og at de ikke kan fraviges.

3 virksomheder har meddelt, at de ikke har nedskrevne retningslinier for salg af ejendomme.

Det følger af FiL § 71, at en finansiel virksomhed skal have skriftlige forretningsgange for alle virksomhedens væsentlige aktivitetsområder. Efter § 29 kan det dog udledes, at salg af ejendomme afhængig af omstændighederne ikke nødvendigvis er at betragte som en væsentlig aktivitet, da virksomhederne ikke må opføre eller erhverve byggeri med henblik på at afhænde dette. Hvis en virksomhed eksempelvis hyppigt sælger ejen-

domme eller beslutter at sælge en større del af ejendomsporteføljen, vil salg af ejendomme være at betragte som et væsentligt aktivitetsområde, og vil kræve skriftlige retningslinier. Er ejendommene erhvervet på baggrund af undtagelsen i FiL § 29, stk. 1, nr. 2, skal virksomhederne ligeledes have skriftlige retningslinier for salg. De skriftlige retningslinier kan i forbindelse med konkrete situationer erstattes af konkrete instrukser fra bestyrelsen til direktionen. Hvis der ikke er skriftlige retningslinier, vil salg af ejendomme kun kunne foretages efter instruks fra bestyrelsen til direktionen i hvert enkelt tilfælde.

VII. Salgspris og vilkår

Samtlige adspurgte har meldt tilbage, at de altid sælger til markedsvilkår, og at salgsprisen generelt fastsættes ved hjælp fra eksterne rådgivere. Dette er ligeledes tilfældet, hvis ejendommen er udlejet, og hvis en ejendom sælges som andelsbolig.

Virksomhederne opfylder derved kravet om at investere på en hensigtsmæssig og for de forsikrede tjenlig måde, jf. FiL § 158.

3. Vurdering

For at leve op til den finansielle lovgivning skal udlejning og salg af ejendomme ske med henblik på at maksimere afkastet af de foretagne investeringer. De midler, livsforsikringsselskabet eller pensionskassen råder over, skal derved investeres på en hensigtsmæssig og for de forsikrede tjenlig måde således, at der er betryggende sikkerhed for, at selskabet til enhver tid kan opfylde sine forpligtelser.

Konklusionen af tilsynets undersøgelse er, at alle virksomhederne har de nødvendige retningslinier, til at leve op til de finansielle lovgivningskrav.