

Maria Houkjær (DEP)

Fra: Anders Kraghnæs Balling <AKB@FTNET.dk>
Sendt: 8. oktober 2014 14:55
Til: Emilio Hellmers (FT); Morten Harpøth Johansen (FT)
Emne: VS: Høring over tilsynsdiamant for kreditinstitutter

Fra: Klaus Struwe [<mailto:struwe@post9.tele.dk>]
Sendt: 8. oktober 2014 14:43
Til: Anders Kraghnæs Balling
Cc: Jens Møller Nielsen
Emne: Høring over tilsynsdiamant for kreditinstitutter

Finanstilsynets forslag til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Dansk Aktionærforening har med interesse læst forslaget til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter.

For Dansk Aktionærforening er det centrale i denne sammenhæng investorernes interesser.

Det er af helt afgørende betydning for investorerne, at danske realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer har den højeste grad af sikkerhed og letomsættelighed. Dansk Aktionærforening finder derfor, at Finanstilsynets udkast til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter er et godt initiativ, der kan bidrage til at sikre eller genopbygge tilliden til de danske realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer.

Venlig hilsen

Klaus Struwe

Politisk konsulent for Dansk Aktionærforening

KLAUS STRUWE DEVELOPMENT

Management Consultant

Hans Bruuns Vej 14, st.

DK-2920 Charlottenlund

Tel.: +45 20 27 86 39

E-mail: struwe@post9.tele.dk



Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Att. kontorchef Anders Balling
e-mail: akb@ftnet.dk

Høring omkring en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter og forslag om mere robust ejendomsfinansiering

Indledende generelle betragtninger

Finansrådet har noteret sig, at Finanstilsynet med baggrund i Rangvid-rapportens anbefalinger vil indføre en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter som et nyt tilsynsværktøj. Det er Finansrådets vurdering, at tilsynsdiamanten for pengeinstitutter overordnet set har været et godt og fornuftigt initiativ. Grundlæggende giver det således god mening, at Finanstilsynet ligeledes vil indføre en realkreditinstitutdiamant som et nyt tilsynsværktøj.

Finansrådet finder, at tilsynsdiamanten for realkredit samlet set er et balanceret og nuanceret tiltag, der vil kunne bidrage til at sikre ro og stabilitet på boligmarkedet, så danske boligejere fortsat har adgang til god og stabil boligfinansiering. Også den lange indfasning er med til at sikre dette.

Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter foreslås suppleret med en overvågnings- og indberetningsordning for pengeinstitutter for så vidt angår lån, der er sammenlignelige med de lån, der omfattes af realkredittens pejlemærke om begrænsning af afdragsfrihed for private og to andre pejlemærker. Finansrådet finder, at overvågnings- og indberetningsordningen potentielt kan have en u hensigtsmæssig indvirkning på konkurrencen i den finansielle sektor. Pengeinstitutter opererer under en anden forretningsmodel end realkreditinstitutter, og det bør der tages hensyn til i udformningen af indberetningerne og i fortolkningen af disse. Derudover må det sikres, at tiltaget ikke indebærer store administrative byrder for pengeinstitutterne forbundet med afgrænsning af relevante lån, opgørelse af værdien af relevante pejlemærker og indberetning af disse.

Finansrådet antager, at overvågnings- og indberetningsordningen alene vedrører lån med pant i boliger i Danmark. Det fremgår ikke, om udenlandske pengeinstitutter, der opererer i Danmark gennem filialer, tilsvarende vil blive omfattet af overvågnings- og indberetningsordningen.

Sideløbende med tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter vil der ifølge Finanstilsynets notat "mere robust ejendomsfinansiering" blive taget to initiativer til at modvirke prisbobler på ejendomsmarkedet, henholdsvis et krav om, at boligkøberne som udgangspunkt skal stille med en udbetaling på mindst 5 pct. ved boligkøb, og et krav om, at erhvervsjendomme som udgangspunkt kun kan belånes, hvis den kan generere positiv likviditet. Dette

7. oktober 2014

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
DK-1256 Copenhagen K

Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Journalnr. 413/16
Dok. nr. 528480-v2

skal efter planen ske ved en ændring af henholdsvis bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder og en ændring af bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. samt en tilhørende vejledning.

De påtænkte krav til kreditinstitutternes udlånspolitik kan isoleret set virke fornuftige, og afspejler en lære om behovet for en holdbar ejendomsfinansiering, som kan drages af erfaringerne fra før finanskrisen. Finansrådet finder det imidlertid principielt problematisk at lovregulere disse specifikke dele af pengeinstitutternes kreditpolitik. Pengeinstitutternes kreditter bør baseres på kreditvurderinger, som tager hensyn til mange forskellige faktorer, og som i den enkelte sag kan og skal vægtes forskelligt. Kreditvurderinger og elementernes vægtninger er derfor individuelle, og bør ikke afgrænses af firkantede regler. Spørgsmålet er derfor, om de tilsigtede mål kan opnås på en mere hensigtsmæssig måde.

I det følgende uddybes Finansrådets bemærkninger til specifikke pejlemærker i den foreslåede tilsynsdiamant for realkreditinstitutter og de foreslåede initiativer til at modvirke prisbobler på ejendomsmarkedet.

Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter: Begrænsning af afdragsfrihed for private

Pejlemærket om begrænsning af afdragsfrihed for realkreditinstitutter foreslås suppleret med en kvartalsvis **indberetnings-og overvågningsordning for pengeinstitutter** af relevante pejlemærker for deres lån, således at Finanstilsynet kan overvåge, at afdragsfrie lån ikke flyttes fra realkredit til pengeinstitutter.

Det forekommer ikke Finansrådet helt klart, om formålet med det kommende pejlemærke for afdragsfrihed i tilsynsdiamanten og den supplerende indberetningsordning for pengeinstitutter reelt rækker ud over at begrænse omfanget af afdragsfrie lån i realkreditsektoren og beskytte den danske realkreditmodels guldrandethed. Hvis formålet har det bredere samfundsøkonomiske sigte at begrænse den samlede private gældssætning i Danmark, kunne det være nyttigt med et stærkere analytisk grundlag.

Finansrådet finder, at det er vigtigt at undgå, at indberetningen og den efterfølgende overvågning lægger et pres på pengeinstitutterne til at fastlåse deres forretningsmodeller og produktsortiment for så vidt angår lån til private med pant i fast ejendom. En sådan indskrænkning af konkurrencen vil ikke være samfundsmæssig gavnlig.

Gennem årene har markedsandele flyttet sig mellem realkredit og pengeinstitutter. I perioden 2009-2013 har der således været et fald i pengeinstitutternes samlede udlån på 16 pct., mens udlån i realkreditinstitutter er steget med 15 pct. i samme periode. Omvendt steg pengeinstitutternes udlån væsentligt mere end realkreditinstitutternes udlån op mod finanskrisen.

Pengeinstitutter er allerede underlagt et pejlemærke i tilsynsdiamanten for pengeinstitutter, der begrænser udlånsvæksten. Det bliver realkredit

også nu fremadrettet, så på den måde bidrager tilsynsdiamanten til, at konkurrencen sker på fair vilkår.

Side 3

Pengeinstitutternes forretningsmodel er forskellig fra realkreditinstitutters forretningsmodel både med hensyn til kreditvurdering, produkter og funding. Der henstår således en vanskelig opgave med at afgrænse de låneprodukter, der kan siges at være i direkte konkurrence med realkreditinstitutternes boligudlån. Pengeinstitutter anvender således sikkerhed i form af pant i fast ejendom i forbindelse med mange forskellige lånetyper og kreditfaciliteter, der ikke kan sammenlignes eller er i konkurrence med et realkreditudlån.

Journalnr. 413/16

Dok. nr. 528480-v2

Finansrådet skal opfordre til, at pengeinstitutterne inddrages i arbejdet med den nærmere afgrænsning af, hvilke lånetyper mv. indberetningen skal omfatte, samt den tekniske udformning. Her vil det også være hensigtsmæssigt, at undersøge mulighederne for at udnytte de forskellige indberetninger som pengeinstitutterne allerede er pålagt.

Selvom pejlemærket vedrørende afdragsfrihed først indføres med endelig virkning i 2020, vil pejlemærket allerede fra starten lægge et pres på omfanget af afdragsfrie realkreditlån. Den seneste boligprisudvikling viser, at boligpriserne nogle steder er begyndt at stige og andre steder muligvis er stabiliseret. Denne udvikling er positiv, men det er Finansrådets opfattelse, at boligmarkedet specielt uden for de større byer fortsat er skrøbeligt. Det er derfor hensigtsmæssigt løbende at følge udviklingen med henblik på at gribe ind, hvis begrænsningen i muligheden for afdragsfrie realkreditlån mod forventningen får mærkbar negativ effekt på prisudviklingen uden for de større byer.

Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter: Summen af de 20 største eksponeringer er mindre end den egentlige kernekapital

Det tilsvarende pejlemærke for pengeinstitutter, der har til hensigt at begrænse sandsynligheden for store tab på enkeltkunder, tager udgangspunkt den internationale afgrænsning af "store eksponeringer", således som dette defineres i EU-lovgivningen. Finansrådet finder, at pejlemærket for store eksponeringer i tilsynsdiamanten for realkredit tilsvarende bør tage udgangspunkt i den internationale afgrænsning af store eksponeringer.

Krav om mindst 5 pct. udbetaling ved boligkøb

Finansrådet er enig i, at det er fornuftigt, at boligkøberne selv skal stille med en udbetaling ved boligkøb. Det er positivt både ud fra et mikro- og et makroøkonomisk perspektiv, og det bidrager til at øge kundernes robusthed. Det kan konstateres, at en sådan udbetaling allerede er en del af langt de fleste institutters kreditpolitik. Det er derfor unødvendigt at gøre denne del af institutternes kreditpolitik til regulering, særligt med henblik på de væsentlige ulemper dette vil medføre.

Finansrådet har følgende uddybende bemærkninger:

Side 4

Initiativet om en 5 pct. udbetaling påtænkes gennemført med en bestemmelse om, at et kreditinstitut skal sikre, at der ydes en passende egenfinansiering ved privatkunders boligkøb. Der er risiko for, at initiativet vil medføre, at kunderne låner til udbetalingen på det grå lånemarked.

Journalnr. 413/16

Dok. nr. 528480-v2

En forskydning af lånemassen fra kreditinstitutterne til det grå lånemarked vil være til skade for både kreditinstitutterne og kunderne. Den højere rente på det grå lånemarked udgør en større belastning for kundernes økonomi, hvilket igen vil give udslag i en større kreditrisiko for kreditinstitutterne, i det omfang kunderne har lånt de første 0-95 pct. i et kreditinstitut.

Netop bekymringen for en forskydning af kundernes låntagning til fordel for det grå lånemarked fremgår også af "rapport om modvirkning af prisbobler på ejendomsmarkedet via finansiel regulering". Det anføres på rapportens side 6, at "udformningen af værktøjerne bør have for øje at undgå omgåelse, således at der f.eks. ikke opstår et omfattende gråt lånemarked, som indirekte indebærer systemiske risici for penge- og realkreditinstitutterne...".

Finansrådet mener, at der med det foreslåede initiativ i form af en bestemmelse i god skik-bekendtgørelsen også er et problem i, at pengeinstitutterne ikke kan kontrollere, om en udbetaling er finansieret andre steder fra. Dertil kommer, at en udbetaling - uanset om den kommer via opsparing eller fra det grå lånemarked - ikke siger noget om, hvorvidt kunden kan bære den løbende likviditetsmæssige belastning, som boligkøb medfører.

Hvis initiativet gennemføres i god skik-bekendtgørelsen med en bestemmelse om, at "et kreditinstitut skal sikre, at der ydes en passende egenfinansiering", rejser dette en meget stor udfordring for kreditinstitutterne. I praksis er det ikke muligt for kreditinstitutterne at sikre eller dokumentere, hvor kunden får finansieringen fra.

Det er uklart, hvorledes kreditinstitutterne skal forholde sig, hvis kunden hæver 50.000 kr. på en kassekredit og efter et kortere eller længere tidsrum betaler 50.000 kr. i udbetaling.

Bestemmelsen kan tilskynde kunderne til at undlade at tilbagebetale på et dyrere lån, for eksempel et billån, for i stedet for at spare pengene op til en egenfinansiering til boligkøb, således at kunderne tilskyndes til at træffe inoptimale økonomiske beslutninger.

I notatet om mere robust ejendomsfinansiering bemærker Finanstilsynet, at kreditinstitutterne har mulighed for at fravige hovedreglen om en egenfinansiering på 5 pct., hvis institutterne foretager en såkaldt særlig forsvarlighedsvurdering og tilrettelægger rådgivningen af kunden i overensstemmelse hermed. Herefter anfører Finanstilsynet i notatet et par konkrete eksempler, hvor den særlige forsvarlighedsvurdering kan være relevant.

Finansrådet finder det positivt, at institutterne får mulighed for at fravige hovedreglen ved at foretage den særlige forsvarlighedsvurdering. Finansrådet finder det dog ikke nødvendigt og måske endda lidt uhensigtsmæssigt, at Finanstilsynet nævner konkrete tilfælde, hvor den særlige forsvarlighedsvurdering kan være relevant. Det er svært i skrivende stund at tage højde for alle relevante eksempler i nutiden og i fremtiden. Det kan i et dynamisk marked hurtigt risikeres, at eksemplerne bliver utidssvarende eller utilstrækkelige. En hovedregel uden passende og nødvendige undtagelsesmuligheder vil kunne udgøre en hæmsko for boligmarkedet. Finansrådet foreslår derfor, at Finanstilsynet undlader at anføre de konkrete eksempler. Vurderingen heraf bør i stedet for indgå som et element i institutternes almindelige kreditvurdering.

Afslutningsvis finder Finansrådet anledning til at knytte en kommentar til Finanstilsynets forudsætning om, at "kravet om udbetaling vil få størst betydning i netop de større byer, hvor boligerne er dyrest, og hvor de 5 pct. derfor udgør det største beløb". Finansrådet mener ikke umiddelbart, at den absolutte beløbsstørrelse er det eneste element, der har betydning for konsekvenserne af kravet. Forhold som demografi og familiære forhold kan også have betydning.

Positiv likviditet ved belåning af erhvervsejendomme

Finansrådet er grundlæggende enig i formålet med at ville adressere dette område, som historisk set har været medvirkende til at skabe prisbobler, hvilket også flugter med Rangvid-rapportens anbefaling på området. Udvalget konstaterede, at flere pengeinstitutter inden krisen i høj grad fokuserede på værdien af belånbare aktiver i deres kreditvurdering, i stedet for i højere grad at tage højde for debtors evne til at generere likviditet og evne til at skabe indtjening.

Det er Finansrådets indtryk, at banksektoren i høj grad i deres respektive kreditpolitikker allerede har indført et sådant princip, og har lært af erfaringerne fra den seneste krise. Finansrådet finder det derfor afgørende, at tilgangen forbliver principbaseret.

Finansrådet har følgende uddybende bemærkninger:

Finansrådet finder det principielt problematisk at lovregulere dele af bankernes kreditvurderinger. Kreditvurderinger er i høj grad et håndværk, som tager hensyn til flere forskelligartede oplysninger på en gang, og som i den enkelte sag kan og skal vægtes forskelligt. Kreditvurderinger og elementernes vægtninger er derfor individuelle, og kan ikke opstilles via en formel. Som kompensation til den i initiativet regelfaste tilgang, foreslås det, at det i en tilhørende vejledning nævnes, hvilke omstændigheder der kan retfærdiggøre et udlån til brug for erhvervsejendomme, som ikke til en start har et positiv cash-flow. Henset til creditsagers forskellighed og kompleksitet, vil det imidlertid være en umulig opgave at opliste alle undtagelsesmulighederne i en vejledning.

Ligeledes kan det være vanskeligt at opstille en definition af "positiv likviditet".

Side 6

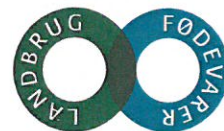
Af disse forskellige årsager vil Finansrådet foreslå, at der ikke indføres en lovregel til brug for kreditvurderinger af erhvervsejendomme. Den principbaserede tilgang er langt at foretrække.

Journalnr. 413/16

Dok. nr. 528480-v2

Med venlig hilsen

Søren Gade



Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V

T +45 3339 4000

F +45 3339 4141

E info@lf.dk

W www.lf.dk

CVR DK 25 52 95 29

Høring over forslag til tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Finanstilsynet har udarbejdet et forslag til tilsynsdiamant for realkrediten. Forslaget udmønter en anbefaling fra udvalget om finanskrisens årsager. Udvalget var især bekymret over udbredelsen af lån med refinansieringsrisiko og lån med afdragsfrihed.

Tilsynsdiamanten opstiller en række pejlemærker for, hvad Finanstilsynet anser for realkreditvirksomhed med forhøjet risiko. Formålet er at modvirke overdreven risikotagning og sikre at sunde realkreditvirksomheder fortsat kan yde den nødvendige kredit til virksomheder og husholdninger.

For Landbrug & Fødevarer er det afgørende at bevare et sikkert og stabilt realkreditsystem, der har høj tillid hos investorer og blandt ratingbureauerne. Udformningen af tilsynsdiamanten vil bidrage hertil.

Erhverv holdes udenfor de specifikke begrænsninger på afdragsfrihed og variabel rente. Det er vigtigt, at virksomhederne har størst mulig frihed til at tilrettelægge den mest hensigtsmæssige finansiering under hensyntagen til de foretagne investeringers indtjeningsevne og levetid. Det er allerede et nødvendigt led i enhver finansieringsplanlægning at adressere renterisikoen og sikre sig mod for stor gæld.

Der er gennem de senere år gennemført en omfattende regulering af finansvirksomhedernes rammevilkår med øgede kapitalkrav og nu regulering af deres udlånsportefølje. Der er behov for at se effekterne af disse stramninger inden der gennemføres yderligere tiltag. Det er hele tiden vigtigt at afveje behovet for stramninger med ønsket om yderligere vækst i samfundet og dermed virksomhedernes behov for øget kredit.

Med venlig hilsen

Ole Henrik Larsen
Chefkonsulent

D 33394670
M 23603122
E ohl@lf.dk

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevarer- og agroindustrien. Med en eksport på over 148 milliarder kroner årligt og med 183.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksporterhverv.

Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.



Finanstilsynet
Århusgade 10
2100 København Ø
Att. Kontorchef Anders Balling
Mail: akb@ftnet.dk

Lokale Pengeinstitutter
Toldbodgade 33, 4. sal
P.O. 9019
DK – 1022 København K.

T +45 33 41 84 00
F +45 33 91 30 35
sekretariatet@lopi.dk
www.lopi.dk

CVR-nr. 15515317

J.nr.: 3065/001
Dok. nr.: 3065/001 BD-
14-281-125626

8. oktober 2014

Kontakt
Søren Krarup
Direkte 33418402
E-mail sk@lopi.dk

Høring omkring tilsynsdiamant for realkreditsektoren

Lokale Pengeinstitutter takker for muligheden for at afgive høringssvar om realkreditsektorens tilsynsdiamant. Vi finder, at en tilsynsdiamant for realkreditsektoren er et godt initiativ, der på linje med pengeinstitutdiamanten vil kunne udstikke fornuftige rammer for sektoren.

Lokale Pengeinstitutter skal primært henvise til Finansrådets høringssvar, som vi også har givet input til. Supplerende har vi dog følgende specifikke kommentarer:

1) Begrænsning af afdragsfrihed

Helt overordnet er der blandt mange af foreningens medlemmer bekymring for, at begrænsningen af afdragsfriheden kan udøve negativ indflydelse på udviklingen i ejendomspriserne uden for de største byer. Den seneste boligprisudvikling viser, at boligpriserne nu stiger i alle landets regioner. Denne udvikling er glædelig, men boligmarkedet specielt uden for de større byer må fortsat betegnes som værende skrøbeligt.

Da boligpriserne har været mere pressede, og indkomsterne er lavere uden for de større byer, frygter vi, at realkreditinstitutternes tilpasning til grænseværdien for pejlemærket vedrørende afdragsfrihed allerede nu kan betyde, at realkreditinstitutterne bliver mere tilbageholdende med at yde nye lån med afdragsfrihed og konvertere eksisterende lån med afdragsfrihed til nye afdragsfrie lån uden for de større byer. Det kan resultere i en negativ påvirkning på omsætningen af boliger, boligpriserne og væksten uden for de større byer. Vi skal derfor opfordre til, at myndighederne nøje følger udviklingen, så de påtænkte begrænsninger i afdragsfriheden ikke kommer til at ramme skævt.

Begrænsningen af afdragsfrihed i realkreditsektoren tænkes suppleret med en løbende indberetningsordning for pengeinstitutterne. Vi skal her henvise til Finansrådets bemærkninger vedrørende dette. Supplerende skal vi anføre, at såfremt der indføres en sådan indberetningsordning for pengeinstitutter, er det vigtigt, at den påtænkte løsning ikke bliver administrativ tung. Ligeledes skal vi anbefale, at der fastsættes en minimumsgrænse således, at pengeinstitutter, hvor de berørte lånetyper kun udgør en ikke-væsentlig andel af pengeinstituttets samlede udlån til private, kan undlade at indberette og få tilsynsreaktioner.

2) Pejlemærke for summen af de 20 største eksponeringer

Pengeinstitutdiamanten indeholder i dag et pejlemærke vedrørende summen af store engagementer. Foreningen har noteret sig Finanstilsynets udmeldinger om, at dette pejlemærke planlægges at skulle korrigeres, hvilket vi stiller os kritiske overfor.

Vi har forstået, at den påtænkte korrektion i pengeinstitutdiamanten vil komme til at lægge sig tæt op af pejlemærket for store eksponeringer i realkreditdiamanten. I realkreditdiamanten lægges der op til, at pejlemærket for store eksponeringer skal beregnes som de 20 største eksponeringer sat i forhold til den egentlige kernekapital. Finanstilsynet argumenterer for, at anvendelsen af den egentlige kernekapital som reference i stedet for hele kapitalgrundlaget, der også indeholder hybrid kernekapital og supplerende kapital, skyldes, at den egentlige kernekapital er fuldt tabsabsorberende i "going concern".

Lokale Pengeinstitutter skal påpege, at i henhold til reglerne i CRR-forordningen er både egentlig kernekapital og hybrid kernekapital tabsabsorberende i "going concern". Henset hertil synes det ubegrundet alene at anvende egentlig kernekapital som reference i beregningen. Dette vil samtidig straffe institutter, der i de seneste år har hjemtaget hybrid kapital og nogle endda med et højt "trigger-niveau".

Foreningen finder det derfor vigtigt, at beregningen af pejlemærket vedrørende store eksponeringer ændres således, at det bliver hele den tabsabsorberende kernekapital, der anvendes som kapitalbegreb.

Med venlig hilsen

Søren Mølgård

Søren Krarup



Finanstilsynet
Att.: Ulrik Nødgaard
Århusgade 110
2100 København ø

Direktionen
Havnegade 5
1093 København K
Telefon: 3363 6363

www.nationalbanken.dk
nationalbanken@nationalbanken.dk

Sagsnr.: 134011
Dokumentnr.: 1360136

02. oktober 2014

Svar på høring om en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Finanstilsynet har sendt sit forslag til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter i offentlig høring. Det er et godt initiativ, at der nu etableres en tilsynsdiamant for realkrediten, som det allerede kendes fra pengeinstitutterne. Hjørnerne i diamanten for realkreditinstitutterne fokuserer på institutternes kreditrisiko ved udlån og adgang til den nødvendige finansiering. Specifikt forholder diamanten sig til udlånsvækst, låntagers renterisiko, afdragsfrihed, lån med kort finansiering og store eksponeringer. Det er Nationalbankens vurdering, at det er relevante områder, der kan give anledning til forhøjet risiko. Diamanten ændrer dog ikke ved, at det er institutterne selv, der først og fremmest bærer ansvaret for deres risikostyring.

Pengeinstitut- og realkreditvirksomhed er grundlæggende to forskellige forretningsmodeller, der ikke er underlagt den samme regulering. Nationalbanken finder derfor, at en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter ikke bør give anledning til, at pengeinstitutternes lån med afdragsfrihed begrænses, med mindre lånene finansieres med SDO. Hensynet er alene at sikre obligationernes høje sikkerhed – uanset om udsteder er et pengeinstitut eller et realkreditinstitut.

Et af diamantens hjørner sigter mod at begrænse realkreditinstitutternes refinansieringsbehov. Det er et område, som Nationalbanken har haft fokus på længe, og hvor der allerede er sket en betydelig tilpasning. Det er positivt, at tilsynsdiamanten sikrer, at dette arbejde fortsætter. Pejlemærket begrænser andelen af udlån, som skal refinansieres opgjort pr. kalenderhalvår. Det er vigtigt, at institutter med store obligationsserier fortsætter arbejdet med at sprede auktionerne på alle fire kvartaler, selv om de opfylder pejlemærkets grænse pr. kalenderhalvår. Spredning af refinansieringsbehovet reducerer risikoen for, at mange låntagere på én gang får fastsat en høj rente og mindsker samtidig omfanget af obligationer, som på én gang kan blive forlænget.

Tilsynsdiamanten er derimod ikke velegnet til en begrænsning af den enkelte husholdnings anvendelse af afdragsfrihed. Realkreditinstitutterne har ydet mange husholdninger afdragsfrie lån helt ud til lånegrænsen på 80 pct. Det giver sårbarhed i realkreditsystemet ved faldende boligpriser. Det er afgørende, at realkreditsystemet indrettes, så obligationernes sikkerhed bevares, og systemet også er robust i perioder med faldende boligpriser.

Nationalbanken anbefaler, at der som supplement til tilsynsdiamanten gennemføres lovgivning om nedsættelse af lånegrænsen for afdragsfrie lån – som andel af boligens værdi på belåningstidspunktet. Det bør gælde for afdragsfrie lån, der ligger til sikkerhed for udstedelse af SDO, SDRO og RO fra penge- og realkreditinstitutter. Derved vil låntagerne over tid automatisk opbygge en vis afstand til belåningsgrænserne. Det vil yderligere understrege den høje sikkerhed i realkreditsystemet, også ved store boligprisfald. Pengeinstitutterne bør derimod ikke begrænses i at yde afdragsfrie lån, hvis de finansieres på anden måde end ved udstedelse af SDO.

Med venlig hilsen



Lars Rohde

Pr. e-mail

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø
Att. kontorchef Anders Balling
E-mail: akb@ftnet.dk

8. oktober 2014

FORSLAG TIL TILSYNSDIAMANT FOR REALKREDITINSTITUTTER

Finanstilsynet udsendte den 11. september 2014 forslag til tilsynsdiamant for realkreditinstitutter.

Nykredit bakker op om en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter, da den vil medvirke til at øge stabiliteten i det danske realkreditsystem og i dansk økonomi som helhed. Denne stabilitet er vigtig for, at obligationer udstedt af realkreditinstitutter vil kunne handle til attraktive kurser selv i krisetider.

De fem pejlemærker afspejler udmærket de risici, som bør adresseres.

Nykredit bakker ligeledes op omkring indberetningskravene til pengeinstitutter for lån, der direkte substituerer realkreditlån. Der kan dog overvejes en bagatelgrænse, således at relativt små pengeinstitutlån ikke omfattes af indberetningspligten, jf. at sådanne ikke kan sammenlignes direkte med realkreditlån. Det er særdeles vigtigt for den finansielle stabilitet, at de overordnede risici reguleres ensartet, uanset hvilken juridisk enhed, der måtte yde lånet. Det er især den fremadrettede udvikling, der bør være fokus på.

For så vidt angår implementeringshorisonten, vil vi foreslå, at pejlemærkerne for kort funding, låntagers renterisiko og begrænsning af afdragsfrihed ses som en helhed af hensyn til kunderådgivningen, således at disse pejlemærker får virkning samtidigt - i 2020. Dermed vil eventuelle ændringer i kundernes lån kunne foretages mere smidigt.

Nykredit har følgende specifikke kommentarer til forslaget's pejlemærker:

Pejlemærke for låntagers renterisiko

Overordnet set finder Nykredit pejlemærket fornuftigt kalibreret. Det er fornuftigt, at pejlemærket alene vedrører et udvidet boligsegment samt herunder ejendomme med en høj belåning (lån som overstiger 75% af lånegrænsen).

Det bør overvejes om pejlemærket burde give mulighed for en noget højere andel af lån med variabel rente [35%] i kombination med et skærpet krav til låntagers evne til at kunne betale en højere rente.

Et krav kunne være, at låntager skal kunne betale et fastforrentet lån med afdrag, dog mindst med en rente på [4%].

I Danmark er mængden af variabelt forrentede lån relativ lav set i en international sammenhæng. Omvendt betyder de høje danske gælds niveauer, at variabelt forrentede lån bør være særligt sikre for kunden. En justering af pejlemærket kunne give mulighed for, at mange F1-låntagere kunne konvertere til Cita-baserede lån med lang funding.

I definitionen af udlån, hvor renten kun er låst fast i op til 2 år, er der behov for en tydeliggørelse af den tekniske beregning. Der er umiddelbart tre produkttyper/produkt-kombinationer, der bør vurderes nærmere:

- Variabelt forrentede lån med renteloft – såkaldte garantilån eller RenteMax – med fx halvårlig rentefixing indregnes som kort rente med mindre renteloftet er tilstrækkeligt lavt. Tilstrækkeligt lavt renteloft foreslår Tilsynet løbende defineret ud fra det aktuelle renteniveau. Dette er ikke hensigtsmæssigt, da garantilån således kan rykke ind og ud af pejlemærket i takt med ændringer i markedsrenten, uden der er sket adfærdsmæssige ændringer hos hverken realkreditinstituttet eller låntagerne. Garantilån ydet på et tidspunkt med et højere renteniveau – og tilsvarende højere renteloft – bør således ikke indregnes som et rentefølsomt produkt blot fordi markedsrenterne er faldet. Opgørelsen af låntagers rentefølsomhed i forhold til et renteloft bør således fastlåses på tidspunktet, hvor lånet ydes eller refinansieres, og således følge obligationerne hele vejen til udløb.
- Særligt den erhvervs-mæssige del af det udvidede boligsegment (boligudlejningsejendomme og andelsboliger) har finansieret sig med variabelt forrentede lån. En del af disse låntagere har imidlertid også tilknyttet en fast-renteswap fra en bank, som eliminerer låntagerens rentefølsomhed. Det bør være muligt at kombinationen af realkreditudlån og renteswap ses under ét i opgørelsen af pejlemærket, dvs. opfattes som ikke-rentefølsomt. Låntager vil få en forøget risiko, såfremt det variabelt forrentede realkreditlån alene skulle omlægges.
- Låntyper, hvor rentefixingen sker gradvis over mere end 2 år (eksempelvis såkaldte P33-lån), bør ligeledes indregnes under hensyntagen til dette. Disse låntyper er netop designet til at udjævne låntagerens følsomhed over for ændringer i markedsrenterne og bør således helt eller i hvert fald delvist opfattes som ikke-rentefølsomt.

Pejlemærke for begrænsning af afdragsfrihed for private

Overordnet set finder Nykredit pejlemærket fornuftigt. Det forhold, at en betydelig andel af de afdragsfrie lån har udløb af den afdragsfri periode i de kommende år, betyder samtidig, at tilpasningen bliver lettere, og at timingen for den nye regulering er god.

Det er Nykredits erfaring, at mere end halvdelen af låntagerne vælger at afdrage, når den afdragsfrie periode udløber. Hvis blot 25% af de kommende års udløb af

afdragsfrihed resulterer i lån med afdrag, vil diamantens mål kunne forventes opfyldt i 2020.

Lige som med pejlemærket for låntagers renterisiko er det fornuftigt, at pejlemærket for begrænsning af afdragsfrihed alene fokuserer på ejendomme med en høj belåning (lån som overstiger 75% af lånegrænsen).

Pejlemærket har i forslaget fokus på udlånet i det yderste belåningsbånd (ejerboliger belånt mellem 60-80% af ejendomsværdien). For låntagere med både afdragsfrie lån og lån med afdrag har prioritetsstillingen derfor betydning for indregningen i pejlemærket.

Problemstillingen kan beskrives ved følgende eksempler med to låntagere (A og B) med ejerboliger:

- Låntager A: Lån med afdrag i belåningsbåndet 0-40% + afdragsfrit lån i belåningsbåndet 40-80% => det afdragsfrie lån i båndet 60-80% indregnes i pejlemærket.
- Låntager B: Afdragsfrit lån i båndet 0-40% + lån med afdrag i båndet 40-80%
=> intet af det afdragsfrie lån indregnes i pejlemærket.

Selvom begge låntagere er lige eksponeret mod afdragsfrihed, så indgår kun den ene låntager i målet.

Tilsvarende forbedres pejlemærket heller ikke, hvis begge låntagere omlægger en andel af deres afdragsfrie lån til lån med afdrag. Med udgangspunkt i forrige eksempel får begge låntagere omlagt de inderste 20% belåningsværdi af deres afdragsfrie lån til et lån med afdrag:

- Låntager A: Lån med afdrag i båndet 0-60%+ afdragsfrit lån i båndet 60-80%
=> det afdragsfrie lån i båndet 60-80% indregnes (fortsat) i pejlemærket. Dvs. ingen effekt af, at låntager A nu afdrager mere.
- Låntager B: Afdragsfrit lån i båndet 0-20% + lån med afdrag i båndet 20-80%
=> det afdragsfrie lån indregnes (fortsat) ikke i pejlemærket, ligesom pejlemærket ikke påvirkes af låntagers forøgede afdrag.

Selvom begge låntagere nu afdrager mere, så er målet ikke blevet forbedret.

En løsning på denne problemstilling er, at afdrag tæller positivt uanset, hvor i prioritetsstillingen afdraget foretages. En af flere mulige løsninger kan være en beregningsmetodik som for pejlemærket for låntagers renterisiko. Den foreslåede justering af pejlemærket bør naturligvis medføre en recalibrering af målet.

En sådan revision af pejlemærket vil også kunne adressere de bekymringer, der har været rejst i relation til mulige påvirkninger af de regionale boligmarkeder.

Pejlemærke for begrænsning af lån med kort funding

Nykredit finder det foreslåede pejlemærke godt. Det sikrer en udjævning af obligationssalget over årene på grund af fundingens længere løbetid. Hertil kommer en spredning af obligationssalget indenfor kalenderåret.

Det samme krav om spredning af obligationssalget møder realkreditinstitutterne i de kommende EU-regler om NSFR og i ratingbureauernes likviditetsnøgletal. Tilsynsdiamanten, NSFR og ratingbureauernes likviditetsnøgletal bør generelt trække i samme retning og således være så ensartede som muligt.

På kort sigt vil vi anbefale at pejlemærkets endelige formulering foretages ved udgangen af 2014, idet det er vores forventning, at der vil foreligge væsentlig ny information om den internationale udvikling på området i november 2014.

Konkret er der behov for at overveje, hvorledes obligationer med en juridisk løbetid, der afviger fra den forventede løbetid, skal behandles. Det gælder såkaldte soft bullits og tilsvarende obligationer, der søges refinansieret oftere end den juridiske løbetid tilsiger. Afgørende for stabiliteten på det danske obligationsmarked vil være, at investorerne er trygge ved sådanne løbetidsforlængelser / løbetidsforkortelser.

Vedr.: Høring omkring tilsynsdiamant og mere robust ejendomsfinansiering

Parcelhusejernes Landsforening skal hermed berøre et par for parcelhusejere mest centrale elementer af det foreliggende materiale. Idet vi naturligtvis står til rådighed for en uddybning af vores synspunkter.

Vi skal dog også tillade os at henvise til de i medierne og debatten i øvrigt hyppigt fremkomne synspunkter fra PL's side. Der skal ikke være nogen tvivl om, at PL ikke ønsker en yderligere statsstyring/ maksimale rammer for, hvorledes to parter nemlig låntageren og finansieringsinstituttet m. fl. interagerer, når man skal finansiere en families boligkøb og lån, der direkte eller indirekte kan hænge sammen med dette.

PL skal i hovedtræk tilslutte sig de omfattende kritikpunkter og risikomomenter, som Realkreditrådet og Finansrådet i deres høringssvar er fremkommet med inden for den del, der berører private låntagere. PL tilslutter sig også disse organisationers positive syn, som vi opfatter det, på, at de fleste af de skitserede problemer vil kunne opfanges i det nuværende system med visse få korrektioner.

PL skal understrege, at vi opfatter forslagene næsten sortsynsagtigt og påvirkede ekstremt voldsomt af ideen om, at en styring teoretisk vil kunne indebære, at man kan undgå visse meget tænkte situationer. Dette er lagt til grund uden, at vi ser, at der er taget højde for de følgevirkninger, der dermed induceres i systemet for boligejere m. fl.

Overset effekt på boligmarkedet

Vi ser kun i begrænset omfang, at man i oplægget har analyseret omkring, hvad der sker i markedet og i den eksisterende ejendomsværdi, hvis man initierer de forslag der omhandles, herunder begrænsninger og krav til udbetalingers størrelse. Der vil være markante demografiske effekter og en stadig større del af befolkningen, der afskæres fra at opfylde deres ønske om egne bolig. Endvidere påregner vi, at der vil kunne være en tendens til aftalte omgørelser af reglerne og parallelle lånemarkeder, som vi ikke ser, at det er hensynsmæssigt at åbne op for.

Vi skal henvise til de mange undersøgelser, der understreger de positive sider i, at den private del af låntagerne faktisk har haft en meget lille misligholdelse af lån. Desuden er den struktur, at man er personligt hæftende for de optagne lån, - også hvis der går noget galt, helt anderledes motiverende for at indgå låneaftaler, der er realistiske. Disse er naturligtvis baserede på den generelt gode rådgivning, der ydes fra långivere m. fl. i det nuværende marked. De ikke- private låntageres ofte selskabsbaserede lån har ikke samme indbyggede forpligtigelse, hvorfor de private låntagere har måttet acceptere markant højere bidrag og isoleret deraf følgende risikorelateret højere rente. PL ser ikke, at der i forslagene er taget højde for disse forhold, vel nærmere tværtimod.

For et stykke tid siden så vi ellers i kortene, at der blandt andet i Nordea var tilløb til kombinationslån. Dermed ville der være gået hul på den byld, eller blokering, der har været omkring et fast stående lån helt til udløb om 30 år eller måske længere. Det ville efter

Parcelhusejernes Landsforenings opfattelse blive pænt efterspurgt. De familier, der har brug for disse helt eller delvis afdragsfrie lån, er ikke bare de ældre boligejere, der vil spare ned i deres friværdi, men også rigtig mange yngre familier og førstegangskøbere, der også vil/burde se på sådanne udvidede muligheder i de stående låneelementer.

Ikke begrænse aftalefriheden

PL kæmper for en udvidelse af aftalefriheden også for stående lån, så det individuelt tilpasses den enkelte. Årsagen er, at ejer-familierne har/skal indse, at de alligevel ikke har nogen udsigt til nogen sinde eller for få, først om rigtig mange år, at tjene så mange penge efter skat, at de kan blive boliggældsfrie. Derfor skal de da heller ikke starte med dag 1, hvor de overtager deres hus, at afdrage på lånene, men gøre det når det passer netop dem. Det er helt fint at starte med at afdrage på den yderste og dyreste del af deres lån, men hvorfor være tvunget til at afdrage på netop hele boliglånet og ikke anden dyrere gæld, dermed også den billigste inderste del af deres prioritetslån?

Naturligvis er der nogen af disse nye kunder, der så vil kunne få frigjort friværdi til andre formål eller rettere selv kan disponere over deres formue uden at skulle følge det idiotiske system fra ”gamle dage” med, at alle skulle tvinges til at afdrage på lån, idet forudsætningen var at man skulle være gældfri når man blev pensioneret. Det er der meget få af de nye boligejere, der vil kunne opnå eller forbrugsmæssigt ønsker.

Vi ved at der er mange, der laver/vil lave deres nuværende 10 års afdragsfrie realkreditlån om når de når til de nugældende restriktive 10 år. Det er jo om spild af ressourcer, når det lån, som de egentlig ville have, var et kombinationsprodukt, som de økonomisk kunne klare uden at skulle lave om og fikle/sammensætte forskellige forbrugs- og boliglån. Det er de tvungne til i dag, fordi der er så voldsom styring af hvad der må aftales, så man skal være kreativ og betale mange omkostninger for at få den afdragsprofil/-produkt, som man egentlig efterspørger, nemlig et delvist stående lån fra start til slut. Vi påregner, at kreativiteten vil øges i andre sektorer og så vil det være selve realkreditsektoren, der skal acceptere blokeringer og en konkurrence, som de ikke kan svare igen på, når andre vil udbyde/finder ud af, at lave sådanne kombinationslån og formentlig med 40-50 års stående lån eller til forfald når man flytter.

Ideen om en statslig styring og tilsyn med en minimums udbetaling virker som en meget kunstig måde at tro at man i et så kreativt marked kan lave en styring. Men omgøelserne vil koste boligejerne i omkostninger og risiko.

Det overses i debatten omkring fastforrentede lån, at dette annuitetslån har et meget lille samlet afdrag omkring de 20 % de første knapt 10 år på, hvorfor der er en begrænset effekt over til det afdragsfrie lån, specielt hvis der samtidig er sparet tilsvarende ned på andre og dyrere finansielle produkter.

Rammepantebreve

PL så gerne at der når man alligevel er i gang med at lave omlægninger, så overvejer muligheden for genbelåning af realkreditpantebreve, således at disse er rammepantebreve, der kan ”genopfyldes”. Derved vil en af de for realkreditsektoren diskriminerende konkurrenceparametre over for banksektoren kunne reduceres.

PL noterer sig også, at det i stort omfang er de fiskale indtægter, der øges tillige med omkostningerne til realkredit og banker, fordi boligejere så ofte skal omlægge og refinansiere en gæld som man egentlig ønsker skal være stående og dermed får en fast "rente-husleje" i form, der er til at overskue. Ironisk nok så har man i samme periode en markant modgående opsparing i pensionsordninger, som kun indirekte ved køb af obligationer m. v. stilles til rådighed for de fremtidige pensionister.

Vi har tilladt os til illustration af nogle af vore synspunkter, at vedlægge et par lederartikler fra vort medlemsmagasin MIT HUS, der afspejler en række af de forhold, hvor PL understreger en række af de forhold, hvor vi er i konflikt med den i oplægget meget store interesse for en yderligere detailstyring.

Med venlig hilsen,

Landsformand Allan Malskær, cand. polit.



Parcelhusejernes Landsforening,

Kirke Værløsevej 24, 1.C., 3500 Værløse

Bilag:

- 1) Mit Hus nr. 2013-01 (leder)

Forsvar afdragsfriheden og øg konkurrencen

Det er bare for let politisk, at skære alle, der har valgt 10 år med afdragsfrihed, over en kam, som nogle med betalingsproblemer.

Efter en lang periode med næsten hysteriske overskrifter og dommedagstekster, er der kommet lidt mere realisme ind i den skingre debat om afdragsfrie lån. Heldigvis er der kommet tal og beregninger på bordet, der viser, at det har været yderst fornuftigt at tage de lån, samt at det er få der vurderes at komme i klemme. Havde de ikke taget lånene, kunne nogle have været endnu mere i klemme. Resultaterne understøtter PL's ønske om, at afdragsfrihed i en periode, fortsat er noget man skal have som valgmulighed.

Det har altid hængt over vores hoveder, som en grotesk tanke, at vi skulle vende tilbage til den statsstyring, der var gældende for knapt 10 år siden, nemlig at alle fra dag 1, hvor man fik et realkreditlån, var tvunget lovgivningsmæssigt til straks, at afdrage på lånet. Derimod har det i banken eller andre steder, hele tiden været et spørgsmål om en individuel aftale om, hvornår man skulle afdrage på et lån.

Men når krisen krasser skal der findes en synder, lader det til. Så er det nemt at lade den liberalisering, der egentlig er meget begrænset, være et sonoffer, så alt skal nok kunne blive meget bedre. Men det svarer jeg nej til. Tværtimod skal der på sigt liberaliseres mere på realkreditområdet. Det kunne passende ske samtidig med, at man sikrer en øget konkurrence så vi ikke oplever yderligere stigninger i omkostninger og bidrag. Det er yderst generende ekstra omkostninger, ja faktisk er der F1 lån, hvor bidragene er næsten dobbelt så høje som renterne, og det virker også yderst mærkeligt. Vi ved godt reserverne skal styrkes, men det betyder ikke, at overskuddene skal kunne trækkes ud af institutterne til andet brug i koncernerne.

Vi har et stort inserat fra side 9, hvor emnet omkring realkreditlån bliver behandlet intensivt.

2) Mit Hus nr. 2013-02

PL skyder F1 luftballon ned

I Ekstra Bladet (EB) følges der op på artiklerne fra weekenden, og PL's landsformand cand. polit. Allan Malskær "bærer overskriften": "Fingrene væk fra vores F1 lån".

Artiklen fortsætter: "Det er den klare besked fra det danske parcelhusfolk til Danske Banks ordførende direktør, Eivind Kolding"...

..." – Det er en rigtig dårlig ide. Jeg synes, at banker og realkreditinstitutter skal være tilfredse med, at der er en stor palet af valgmuligheder. Det er parcelhusejerne i hvert fald glade for. F1 lånene har været med til at holde hånden under boligmarkedet, og det tror jeg, at vi skal være meget tilfredse med, siger Allan Malskær, formand for Parcelhusejernes Landsforening.

Han har svært ved at forstå, at det skulle være et problem, at realkreditlån bliver refinansieret en gang om året.

– Det er jo ikke anderledes end med banklån. De er jo faktisk 'F1-måned'. Tager du et billån eller et andet banklån med variabel rente, så har banken jo lov til at ændre renten med en måneds varsel, uden at du kan gøre noget ved det. Mere mystisk er det jo ikke, siger Allan Malskær.

Han er derfor også irriteret over, at det er nogle rating-bureauer, der skal sætte dagsordenen samtidig med, at EU efter hans mening ikke har fattet, at F1 lån er noget af det mest sikre.

– Så længe man overholder de regler, der siger, at de mennesker, der får det her lån, også har råd til at tage en over nakken, hvis renten pludselig stiger. Det er meget vigtigt, at man får afmystificeret

det her. F1 er ikke noget, Fanden har skabt. Det er noget, der er virkelig konstruktivt, fordi man kan tilpasse sin livssituation efter det.

– Hvorfor i alverden skal nogle, der f.eks. er på vej på folkepension, betale en høj rente i 30 år, hvis de kan få en lav variabel rente, siger Allan Malskær. ”

I udtalelserne slår PL på, at F1 lån og et banklån kan se ud til at ligne hinanden meget, og i begge situationer kan renten være usikker. Men sikkerheden for at have et uopsigeligt lån i op til 30 år er helt afgørende. Men om renten sættes fast løbende af banken suverænt eller hvert år af obligationskurserne, kan i det lange løb i og for sig være det samme for boligejerne. Men det er som udgangspunkt i det mellemlange niveau altid billigere at finansiere sig på obligationsmarkedet end via bankens direkte eller indirekte udlån.

Refinansieringen af F1 lånterminerne er ved at blive ”glattet” ud over hele kalenderåret. Så hvis man fortsat er så bange for, at der skal ske noget ved de store december gensalg af F1 obligationer, kan man jo komme med et godt tilbud til låntagerne om et andet system eller en anden termin.

PL kan ikke se andet end, at f. eks. en glidende finansiering som en salgskurv, hvor 1/12 af obligationsposten sælges hver måned eller i en anden andel, ville kunne berolige de usikre tvivlere. Samtidig med at vi låntagere ville få mindre relative udsving ved kriser, så vil denne løsning også stille mindre krav til realkrediten om de sikkerheder, de skal have bag de korte lån.

3) Mit Hus nr. 2013-03

Kort lån - der er langt lån - men kun kort tid?

Hovsa, hvad skete der lige der.

Bedst som vi boligejere, læs gældsbestyrere, havde fået banket ind i hovedet fra ”ansvarlig side”, at vi var de uansvarlige og gamblede med samfundet og vores fremtid, så kom der løsninger.

Ja, men undskyld vores simple baggrund og tankegang!

Trods kæmpestigninger i gebyrer og andre dummebøder, fastholdt vi, at omkring 50 % af vores obligationsgæld skulle være finansieret af en kort rente på ned til 1 år, men med sikkerhed i op til 30 årige løbetider. Det lyder fortsat som en god deal! Jep, risikoen for at flekslånsrenten på 0,5 %, tillagt mere end det dobbelte til realkrediten, skulle stige voldsomt var forstået. Men der kom flere pædagogiske tiltag med pisk og gulerod for at få flere af os over i fastforrentede lån. Men vi reagerede ikke hurtigt nok for de eksperter, der frygtede en negativ markedsreaktion, frygtede EU regler og vel specielt frygtede rating bureauerne.

På en eller anden måde kan man vel konstatere, at boligejernes stædighed har båret frugt. Markedet og politikerne var mere omstillingsparate, end det så ud til.

Først kom der for os positive kreative tiltag fra gråzonen mellem realkredit- og banklån. Dernæst skubbede Realkredit Danmark/DDB med gebyrfrihed en løsning frem, hvor renten bindes til en officiel mellembankrente og en endnu kortere renteperiode på ½ år, mens låneomlægning er 3 årig, som et F 3 lån. Men løsningen rummer den ekstra indbyggede sikkerhed, at obligationskøberen skal

acceptere en række markedsstabiliserende forhold, herunder at DDB, som udbyder kan forlænge låneperiode under visse forhold. Naturligvis skal obligationskøberne have dette med i deres vurderinger af, hvad de vil betale i kurs, - men også for dem er der afbalancerende positive vinkler.

Storebror er her

Senest kom der et usædvanligt politisk initiativ, som vi også er tilfredse med, så vidt vi kan se det pt. Nationalbankdirektøren havde i forvejen spændt et sikkerhedsnet under markedet, hvis en af de etårige auktioner med refinansieringer skulle gå helt skævt med voldsomme konsekvenser f.eks. på grund af internationalt økonomisk forhold. Banken ville simpelthen overtage de ramte realkreditinstitutters udbudte obligationer, men det blev understreget, at det ville komme til at koste! Men budskabet var klart til obligationsmarkedet, at storebror er her! Denne løsning er så her i november overhalet indenom af regeringen, der vil fremlægge en lov, der skal sikre, at markedets obligationskøbere skal tåle en forlængelse subsidiært en konvertering til fastforrentede obligationer. Naturligvis vil dette, lige som udbydernes egne tiltag ovenfor, få markedets obligationskøbere til at vurdere, om de skal have en højere rente på de helt korte rentetilpasningslån. Men det er vores vurdering, at markedet også i dette tilfælde vil indse, at tiltaget vil virke stabiliserende og afskrækkende, så der rentemæssigt vil være lille, - om ingen konsekvens. Markedet kan lide stabilitet, og det kan vi boligejere også, for så er vi tryggere. Men lidt mærkeligt, at vi skulle så meget igennem, før der kom andre løsninger end, at vi skulle sige farvel til et årige rentetilpasninger pga. pisk og gulerødder.

PS.

Det kan virke helt paradoksalt, at ganske almindelige boligejere i dag skal næsten være semi-økonom. Men det rigtige valg kan være meget svært, og tilliden er desværre svækket i dag, hvor mange opfatter, at det er en sælger og ikke en rådgiver, man møder i banken og realkreditinstituttet. Men måske er det ikke så dårligt endda, at mange har noteret sig, at den person, der rådgiver ikke nødvendigvis kan give en uvildig rådgivning, fordi de samtidig også har et eller flere produkter, de skal sælge.

Men der er der ikke noget nyt i. Det er blot blevet mere synligt, at man altså som boligejer skal se sig for - også her - og man skal have en holdning til, hvad man ønsker.

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø.

Att. kontorchef Anders Balling
e-mail: akb@ftnet.dk

En tilsynsdiamant for realkreditsektoren – høringsvar.

Realkreditforeningen takker for muligheden for at kommentere høringsdokumentet vedr. en tilsynsdiamant for realkreditsektoren.

Vi er enige i Finanstilsynets målsætninger, som institutterne også på egen hånd har arbejdet for at fremme. Vi er derfor som udgangspunkt positivt indstillede.

Den konkrete udformning af pejlemærkerne er dog enkelte steder uhen-sigtsmæssig, og der er derfor behov for tilpasninger på det tekniske niveau, både af hensyn til sektorens evne til at udfylde en vigtig rolle i samfundet og for at få diamanten til at virke efter hensigten.

- I pejlemærket vedr. store eksponeringer udestår en afklaring af den præcise opgørelse, og en endelig beslutning bør afvente en sådan afklaring.
- Pejlemærket vedr. afdragsfrihed bør mere præcist identificere de lån, der indebærer forhøjet risiko, og disse bør sammenholdes med instituttets samlede udlån.
- Pejlemærket vedr. refinansieringsrisici bør i højere grad udformes, så det tager højde for de forskellige udgangspunkter, institutterne har, og som de kun ret langsomt kan bevæge sig væk fra.
- Der udstår flere spørgsmål omkring tiltaget vedrørende begrænsning af belåningsmulighederne for erhvervsejendomme med negativ likviditet.

I den følgende gennemgang forklares disse synspunkter nærmere, og der fremlægges løsningsforslag, som efter Realkreditforeningens opfattelse vil afhjælpe de påpegede problemer.

Med venlig hilsen

Martin Kjeldsen-Kragh

Direkte +45 3370 1110
mkk@realkreditforeningen.dk

8. oktober 2014

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3336 1311
Fax 3393 0260

mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

Journalnr. 115/01
Dok. nr. 528629-v1

En tilsynsdiamant for realkreditsektoren – bemærkninger til de enkelte pejlemærker mv.

Udlånsvækst

Ingen bemærkninger til dette pejlemærke

Låntagers renterisiko

Det er relevant, at hovedparten af erhvervsudlånet er undtaget fra dette pejlemærke, idet risikoen i en virksomhed altid skal bedømmes samlet, og ikke isoleret set på realkreditbelåningen. Hensigten er således i stedet, at pejlemærket omfatter et udvidet boligsegment, hvor pejlemærket skønnes at være relevant.

Det er dog betænkeligt, at lån til private boligudlejningsejendomme er omfattet af pejlemærket. Disse ejendomme ejes i mange tilfælde af virksomheder, der også ejer andre ejendomstyper, eller bedriver anden virksomhed, som ikke er omfattet af pejlemærket. Risikoen ved denne virksomhed opgøres og styres samlet. Det ville være uhensigtsmæssigt for både institutionerne og kunderne selv, hvis de skulle underlægges fordyrende begrænsninger på enkeltlånsniveau, når de allerede har relevante måder at håndtere deres samlede renterisici på.

I relation til behandling af lån med renteloft, er vi enige i, at disse ikke bør indgå som variabelt forrentede, når renteloftet er fastsat på et relevant niveau. Kriteriet bør dog præciseres, således at bedømmelsen foregår på belåningstidspunktet, og lånet ikke kan skifte status som følge af den efterfølgende renteutvikling.

Store eksponeringer

Som Finanstilsynet bemærker i høringsdokumentet vedr. tilsynsdiamanten, er der en vis tvivl om, hvordan pejlemærket skal opgøres. Opgørelsen afhænger af, hvordan CRR præcis skal tolkes. Når denne tvivl er afklaret, skal pejlemærket omkalibreres. Denne tilgang kan forekomme logisk og naturlig, men den betyder, at en høringsproces om netop dette pejlemærke ikke kan afklare alle relevante spørgsmål.

Institutionerne har ikke mulighed for at bedømme konsekvenserne af pejlemærket, når det endnu ikke er kendt i detaljer. I det lys opfordrer vi til, at spørgsmålet om dette pejlemærke henlægges til en separat høringsproces, når der er klarhed om grundlaget.

Der kan dog alligevel peges på nogle rent principielle betænkeligheder.

Der knytter sig en særlig problemstilling til panter, der udløser fradrag i eksponeringsværdien på 50 pct. af ejendomsværdien. Den maksimale belåningsgrad på erhvervsområdet er som hovedregel 60 pct., og dermed bliver alene belåningen i et snævert interval fra 50 til 60 pct. af ejendomsværdien relevant. Dette betyder bl.a. at den opgjorte eksponering kan blive ekstremt følsom over for ændringer i ejendomspriserne. Fradrag for garantier kan også bidrage hertil.

Side 3

Journalnr. 115/01
Dok. nr. 528629-v1

Finanstilsynet berører i høringsdokumentet denne problemstilling, og lover at der vil blive udvist forståelse i en sådan situation. Selv om dette er positivt, vil det efterlade institutterne med en vanskelig kommunikationsmæssig udfordring i relation til fx rating-bureauer og investorer. Det bør i stedet sikres, at pejlemærket er indrettet sådan, at risikoen for 'falsk alarm' er mindst mulig.

Endelig vil pejlemærket kunne forvride konkurrencen om store kunder, specielt i en situation med ejendomsprisfald, hvor den opgjorte værdi pludselig stiger. Hvor væsentlig denne bekymring er, kan dog ikke afgøres før pejlemærket er kendt i detaljer.

Afdragsfrihed.

Det er en vigtig målsætning for realkreditinstitutterne at reducere mængden af afdragsfrie lån, navnlig ved høje belåningsgrader. Derved mindsker man den samlede risiko og sårbarheden over for prisfald på ejendomsmarkedet.

Institutterne har ydet en væsentlig indsats, både gennem differentierede bidragssatser og i rådgivningsprocessen. Realkreditforeningen har derfor heller ingen principielle indvendinger imod, at en yderligere bevægelse i denne retning hjælpes på vej af den kommende tilsynsdiamant.

Pejlemærket er dog uhensigtsmæssigt formuleret i to henseender:

For det første omfattes kun lån med afdragsfrihed i den yderste del af belåningen (typisk fra 60 til 80 pct.). Afdragsfrihed på foranstående lån har samme virkning på gældsafviklingen og den bør derfor også omfattes af pejlemærket.

Pejlemærket bør dog formuleres sådan, at der maksimalt kan medregnes afdragsfrihed svarende til den del af belåningen, der overstiger 60 pct. af ejendomsværdien. Dermed vil der kun være tale om en mindre justering i forhold til Finanstilsynets forslag. Ændringen betyder, at afdragsfriheden ikke kan 'gemmes væk' i den inderste del af belåningen. Der medregnes altid mindst lige så meget afdragsfrihed, som i Finanstilsynets forslag.

For en kunde med 80 pct. belåning, hvoraf mere end 20 pct. er afdragsfri, tæller disse 20 pct. med i pejlemærket, uanset hvor den afdragsfri belåning er placeret i prioritetsrækkefølgen. Er belåningen på 70 pct., kan højst 10

pct. medregnes i pejlemærket, og er den på 60 pct., tæller evt. afdragsfrihed ikke med i pejlemærket, akkurat som i Finanstilsynets forslag.

Side 4

For det andet sættes mængden af lån med afdragsfrihed i den yderste del af belåningen i forhold til den samlede mængde af lån i samme belåningsinterval. Det giver anledning til et paradoks.

Journalnr. 115/01

Dok. nr. 528629-v1

Hvis et institut øger sit udlån *med afdrag* til kunder med en høj belåningsgrad, så forbedres stillingen i forhold til pejlemærket. Sker samme udlånsforøgelse til kunder med lav belåningsgrad, påvirkes pejlemærket ikke.

Da en høj belåningsgrad betyder større risiko end en lav, giver pejlemærket tilskyndelse til en lidt mere risikabel udlånsadfærd, hvilket er uhensigtsmæssigt.

Den opgjorte mængde af lån med afdragsfrihed og høj belåningsgrad – det som ønskes begrænset - kunne i stedet sættes i forhold til det samlede udlån til ejerboliger.

Kort funding

Det er en relevant målsætning at søge at nedbringe refinansieringsauktionernes omfang, dels gennem udstedelse af obligationer med længere løbetider og dels ved at auktionerne spredes på forskellige datoer. Det kan dog være vanskeligt at opnå både en reduktion af omfanget og en spredning af auktionerne ved hjælp af et endimensionalt pejlemærke.

Det foreslåede halvårsmål er således problematisk. Har et institut eksempelvis spredt refinansieringen på tre årlige auktioner, jævnt fordelt over året, vil de to falde inden for samme halvår, og instituttet er dermed ikke bedre stillet i forhold til pejlemærket, end hvis disse to auktioner blev slået sammen til én stor. Dette er klart uhensigtsmæssigt og en underkendelse af en relevant indsats, der er gjort for at sprede refinansieringen.

Institutternes forskellige udgangspunkter med hensyn til placering af auktionerne betyder, at kvartalsvise og halvårslige mål vil påvirke institutterne meget forskelligt. Et mål der dækker hele året, uafhængig af auktionernes placering, ville derfor være mere velegnet og virke mere ensartet.

Hvis der herudover er behov for foranstaltninger til sikre en vis spredning over året, kan der suppleres med et maksimum for refinansieringsomfanget i et enkelt kvartal på fx 15 pct. Denne begrænsning skal tage sigte på spredningen, som supplement til den overordnede begrænsning for hele året.

På denne måde sikres en nedbringelse af det samlede volumen og en rimelig spredning, uden at institutterne presses til en bestemt struktur med fire lige store årlige auktioner, hvilket ikke nødvendigvis er det mest hensigtsmæssige for alle. Pejlemærket bliver mere målrettet.

Endelig bemærkes det, at det i teksten bør præciseres, at der måles på restgælden, og at det er auktionstidspunktet, der er bestemmende for, hvornår en refinansiering anses for at finde sted.

Side 5

Bilag 3. Positiv likviditet ved belåning af erhvervsejendomme.

Det kan, som Finanstilsynet skriver, være relevant at begrænse sårbarheden i forhold til den mere spekulative del af ejendomssektoren. Det er dog ingen nem opgave. Der vil være tale om et indgreb i institutternes kreditvurdering, som ofte er kompleks og skal tage højde for alle relevante forhold. Et indgreb kan virke forstyrrende på denne proces og kan være vanskeligt at målrette tilstrækkeligt.

Journalnr. 115/01
Dok. nr. 528629-v1

Der lægges op til, at belåning af erhvervsejendomme med negativ likviditet *kan* ske, forudsat at instituttet kan godtgøre at dette er kreditmæssigt forsvarligt. Dette er særligt vigtigt, da omsætningen af ejendomme med negativ likviditet ellers vil blive vanskeliggjort. Sådanne ejendomme er ikke nødvendigvis ekstra risikable eller spekulative; der kan fx være tale om en ejendom med et potentiale, der mangler at blive udnyttet. Et indgreb risikerer at påvirke prisdannelsen på ejendommene og institutternes muligheder for at hjælpe svage og nødlidende kunder.

Et krav om 'kompenserende krav og foranstaltninger', kan – afhængig af kravenes art – let blive administrativt tungt og skadeligt for udlånsmulighederne.

Et krav om positiv likviditet rejser en række spørgsmål, herunder hvordan dette opgøres (rente, afdrag m.v.), hvilke ejendomsstyper der er omfattet af erhvervsejendomme m.v. Realkreditforeningen foreslår derfor en nærmere drøftelse heraf, før der vedtages regler på området.



8. oktober 2014

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Att.: Ulrik Nødgaard

Sendt pr. e-mail: uln@ftnet.dk

Forslag til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Finanstilsynet har den 11. september 2014 sendt sit forslag til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter i offentlig høring.

Den danske realkreditmodel har klaret sig rigtig godt gennem finanskrisen. Det har vist, at vi har en robust og forsyningssikker model. Vi bakker op bag målsætningen om at sikre den finansielle stabilitet. Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter er samlet set et balanceret forslag, der ligger i forlængelse af de tilpasninger, som realkreditinstitutterne allerede er i gang med, og vil understrege robustheden bag realkreditmodellen.

Vi hilser velkommen, at der med tilsynsdiamanten er fokus på lige konkurrence mellem realkreditinstitutter indbyrdes og mellem realkreditinstitutter og pengeinstitutter for at undgå, at ændringer i konkurrencevilkårene fører til forskydninger, der både kan resultere i et dyrere lån for kunderne og et mere ustabil finansielt og makroøkonomisk system. Hvis man samfundsmæssigt ønsker at begrænse den finansielle og makroøkonomiske risiko, så må man sikre, at risikoen ikke blot flytter et andet sted hen, hvor den unddrager sig intentionen i reguleringen.

Realkredit udgør en solid grundpille i danskernes låntagning. Syv ud af ti kroner, der udlånes i den finansielle sektor, kommer fra realkrediten. Der er tale om langtløbende lån, hvor man ikke kan foretage ændringer på meget kort sigt. Ændringer sker kun, når danskerne lægger deres lån om, konverterer eller tager nye lån. Derfor vil tilpasningen til tilsynsdiamanten tage tid, og vi finder det derfor positivt, at pejlemærkerne skal indføres over en længere årrække. Finanstilsynet har lagt pejlemærkernes grænser fast, så institutterne typisk vil ligge uden for fra start. Der vil gå nogle år, før institutterne kommer til at ligge inden for pejlemærkerne. Vi ser gerne ud fra et kundehensyn, at pejlemærket for renterisiko får samme indfasningsperiode som pejlemærkerne for afdragsfrihed og lån med kort funding. Dvs. en indfasning, så de tre pejlemærker gælder fra 2020.

Vi ser et behov for følgende justeringer i tilsynsdiamanten:

Pejlemærke for udlånsvækst

- Mål for årlig udlånsvækst bør ikke være opdelt på segmenter. En sådan opdeling findes heller ikke i det tilsvarende pejlemærke for pengeinstitutter.

Pejlemærke for låntagers renterisiko

- Låntagers renterisiko udgør ikke en stor realkreditspecifik risiko på institutniveau. Når vi ser på den enkelte låntager, kan det konstateres, at danske låntagere i international sammenligning har en meget lang gennemsnitlig periode for fastlåsning af renten. Derfor er den foreslåede grænse i pejlemærket stram. Det bør overvejes, om pejlemærket ikke bør give låntager adgang til at have halvdelen af sit lån med kort variabel rente og halvdelen med lang fast rente. En højere grænse end 30 pct. vil på den baggrund være mere hensigtsmæssig, idet det også må tages i betragtning, at variabelt forrentede lån ydes til kunder, der har et økonomisk råderum til stigninger i renten, jf. God skik-bekendtgørelsen.

Dertil kommer, at det ønske, der må være om at sikre, at husholdningernes renterisiko ikke forøges (begrundet i deres totale gæld i forhold til indkomst), kan blive understøttet af andre tiltag fra realkreditinstitutternes side. Institutterne kan begrænse låntageres rentefølsomhed gennem tilbud om fastforrentede lån, længere fastrenteperioder, tilføjelse af begrænsninger på renteudsvingene gennem renteloffer, rentegennemsnit eller helt nye varianter, der ikke er udviklet endnu. Tiltag som alle sigter på at begrænse låntagernes renterisiko.

- Lån med renteloft skal indgå i opgørelsen i hele lånets løbetid, hvis garantirenten på lånetilbudstidspunktet kvalificerer til at indgå i opgørelsen. Tilsvarende skal lån med renteloft ikke indgå i opgørelsen i hele lånets løbetid, hvis garantirenten på lånetilbudstidspunktet ikke kvalificerer til at indgå i opgørelsen. Dermed undgås de uhen-sigtsmæssigheder, der er knyttet til, at et lån kan skifte mellem at være inde og ude af pejlemærket afhængigt af renteudviklingen.
- Lån med glidende rentegennemsnit beregnet over mere end 24 måneder, eksempelvis P33 lån, bør holdes ude af pejlemærket. Disse lån er netop konstrueret for at begrænse låntagers rentefølsomhed.
- Der bør tages højde for tilknyttede finansielle instrumenter, fx renteswaps, så låntagere, der har fjernet eller reduceret renterisikoen, ikke indgår i pejlemærket.

Pejlemærke for begrænsning af afdragsfrihed for private

- Målet kan med fordel gøres mere robust og bedre afspejle risikoen på såvel mikro- som makroniveau. Det kan ske ved at gøre ligesom i pejlemærket for låntagers renterisiko. Det vil sige, at der tages højde for, at afdragsfrihed på lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af belåningsgrænsen, kan befinde sig såvel over som under LTV-båndet over 75 pct. af belåningsgrænsen. Og tilsvarende tages højde for alle afdrag uanset prioritetsstillingen ved at måle i forhold til det samlede udlån til private.

Med den foreslåede justering af pejlemærket vil der være behov for en recalibrering af målet.

- I forhold til opgørelsen af pejlemærket har vi brug for en dialog med jer om håndteringen af lån, hvor låntager ikke betaler fuldt afdrag på lånet hver termin. Der kan være tale om såkaldte klippekortmodeller, lån med variabel løbetid mv. Andre varianter kan også komme til i de kommende år for at sikre, at låntagerne afdrager hensigtsmæssigt på den yderste gæld.

Pejlemærke for begrænsning af lån med kort funding

- Omfanget af refinansiering har stor bevågenhed hos ratingbureauerne og vil endvidere blive reguleret mere detaljeret i en kommende Net Stable Funding Ratio. Vi lægger derfor vægt på, at den endelige udformning af pejlemærket for refinansiering afventer en afklaring. Det sikrer størst mulig parallelitet mellem pejlemærket, NSFR og målene fra ratingbureauerne.
- I pejlemærket for refinansiering er der behov for at tage stilling til, hvordan obligationer, hvor der er forskel mellem den forventede refinansiering og den juridiske løbetid, indgår. Det omfatter eksempelvis RTL-F obligationer.
- Vi finder det som udgangspunkt mest korrekt at anvende et pejlemærke, der kigger på refinansieringen fremadrettet.
- Vi bakker op om en halvårlig grænse for andelen af lån som refinansieres på 15 pct., hvis der gives institutterne adgang til at fradrage obligationsserierne 5 mia. kr. i størrelse, før man opgør refinansieringsrisikoen pr. halvår. Dette for at sikre, at der kan opbygges seriestørrelser af en rimelig størrelse, der imødekommer anden regulering end tilsynsdiamantens risikomål.

Alternativt er det nødvendigt at ændre pejlemærket til en årlig grænse på 30 pct.

Pejlemærke for store eksponeringer

- Det bør overvejes alene at se på de eksponeringer, der opfylder betingelserne for at være en stor eksponering i kapitalkravsforordningen.
- Store eksponeringer bør sættes i forhold til et kapitalgrundlag, der omfatter både egenkapital og hybrid kernekapital.
- En del af de eksponeringer, der reguleres af pejlemærket er eksponeringer med lav tabsrisiko. Eksempelvis lån med lav LTV til boligudlejningsejendomme, kontorejendomme og forretningsejendomme.
- Grænsen for pejlemærket bør på den baggrund justeres til 125 pct. af kapitalgrundlaget. En alternativ model kunne være en risikjustering af lån til kontor- og forretningsejendomme, således at disse får et fradrag i opgørelsen for LTV 0-30 pct. Et yderligere alternativ kunne være at udelade lån med meget lav LTV af opgørelsen – eksempelvis lån til kontor- og forretningsejendomme med LTV på under halvdelen af den maksimale lånegrænse.

Vi har uddybet vores bemærkninger til de enkelte pejlemærker i et bilag. Ved tilsynsdiamantens implementering ser vi et behov for en tæt dialog mellem Finanstilsynet og sektoren med hensyn til at præcisere de tekniske og datamæssige forhold, som pejlemærkerne giver anledning til.

Med venlig hilsen



Ane Arnth Jensen
Direktør
Realkreditrådet

c.c.: Anders Balling - AKB@FTNET.dk

Bilag med uddybende bemærkninger

Udlånsvækst

Et pejlemærke for udlånsvækst kan sikre opmærksomhed om en høj udlånsvækst og er en god advarselsindikator. Vi mener imidlertid ikke, at der er begrundelse for en opdeling på segmenter for realkreditinstitutters udlånsvækst. Sådant et krav findes ikke for pengeinstitutter. At indføre krav på segmentbasis for realkreditinstitutter er at stille uforholdsmæssige hårde krav til den sektor, der klarede sig bedst gennem krisen.

Låntagers renterisiko

Låntagers renterisiko udgør ikke en stor realkreditspecifik risiko på institutniveau. Realkreditinstitutternes kreditpolitik sikrer allerede, at låneudmålingen fastsættes ud fra kriterier om, at låntager skal kunne servicere et fastforrentet lån med afdrag. Tabsrisikoen forbundet med variabelt forrentede lån er derfor begrænset og adskiller sig ikke væsentligt fra fastforrentede lån, hvilket løbende bekræftes i analyser fra bl.a. Nationalbanken og Erhvervs- og Vækstministeriet. De lave tab i realkreditinstitutterne gennem tre kriser understøtter, at behovet for et pejlemærke for låntagers renterisiko er begrænset.

Når vi ser på den enkelte låntager kan det også konstateres, at danske låntagere i international sammenligning har en meget lang gennemsnitlig periode for fastlåsning af renten (formentlig den længste). Det skal også tages i betragtning, at variabelt forrentede lån ydes til kunder, der har et økonomisk råderum til stigninger i renten, jf. God skik-bekendtgørelsen. Derfor er den foreslåede grænse i pejlemærket for stram.

Forslaget rummer endvidere en problemstilling omkring såkaldte garantilån, dvs. variabelt forrentede lån med renteloft. De lån vil typisk have forskellige renteloft afhængig af tidspunktet, hvor lånet er blevet ydet. Forslaget lægger op til, at afstanden mellem det aktuelle lange renteniveau og renteloftet skal afgøre, hvorvidt udlånet regnes som rentefølsomt eller ej.

Garantilån ydet på et tidspunkt, hvor renteniveauet var højere end i dag, regnes således som rentefølsomt i dag, mens det ved stigende renteniveau igen vil regnes som rentestabilit. Garantilån skal indgå i opgørelsen i hele lånets løbetid, hvis garantirenten på lånetilbudstidspunktet kvalificerer til at indgå i opgørelsen. Tilsvarende skal garantilån ikke indgå i opgørelsen i hele lånets løbetid, hvis garantirenten på lånetilbudstidspunktet ikke kvalificerer til at indgå i opgørelsen.

Pejlemærket rejser også en problemstilling omkring lån med glidende rentegennemsnit beregnet over mere end 24 måneder, eksempelvis P33 lån. Disse lån er netop møntet på at reducere låntagers renterisiko. Vi mener derfor, at lån med rentetilpasning spredt over

mere end to år (dvs. P33 lån eller mere) bør holdes ude af pejlemærket. Grundet konstruktionen af fx P33-lån, så de har mellem 2,1-3,1 år til at blive tilpasset, ønskes horisonten fra refinansieringsloven (L89) på 24 måneder anvendt som kriterium for accept.

Endelig bør der også tages højde for tilknyttede finansielle instrumenter fx fast-renteswaps, som visse låntagere har på variabelt forrentede realkreditlån. Ellers svarer det til at inddrage et fastforrentet lån i opgørelsen af pejlemærket.

Begrænsning af afdragsfrihed for private

Låntagernes valg af afdragsfrihed udgør ligesom låntagers renterisiko ikke en stor realkreditspecifik risiko på institutniveau. Realkreditinstitutternes kreditpolitik sikrer, at låntagerne ville kunne servicere et lån med afdrag. På det makroprudentielle plan har analyser fra bl.a. Erhvervs- og Vækstministeriet også konkluderet, at låntagere med afdragsfrihed langt overvejende vil være robuste til at håndtere det kommende udløb af afdragsfrihed.

Det foreslåede pejlemærke for afdragsfrihed rejser en problemstilling omkring prioritetsstillingen. Det har betydning, hvor i prioritetsstillingen afdragsfriheden er optaget. Risikomæssigt er der imidlertid ikke forskel på, hvor i prioritetsstillingen afdragsfriheden er placeret.

Problemstillingen i det foreslåede mål kan beskrives ved følgende eksempler:

- Hos låntager A, med et lån med afdrag på de første 40 pct. af oprindelig belåningsværdi og derefter afdragsfrihed på de næste 40 pct., skal de 20 pct., der ligger over 60 pct., medtages i pejlemærket.
- Mens hos låntager B, med et lån med afdragsfrihed på de første 40 pct. og derefter afdrag på de næste 40 pct., skal intet afdragsfrihed medtages i pejlemærket.

Selvom begge låntagere er lige eksponeret mod afdragsfrihed, så indgår kun den ene låntager i målet.

Tilsvarende forbedres pejlemærket heller ikke, hvis begge låntagere omlægger en andel af deres afdragsfrie lån til lån med afdrag.

Med udgangspunkt i forrige eksempel får begge låntagere omlagt de inderste 20 pct. af oprindelig belåningsværdi af deres afdragsfrie lån til et lån med afdrag:

- Hos låntager A, med et lån med afdrag på de første 60 pct. af oprindelig belåningsværdi og derefter afdragsfrihed på de næste 20 pct., skal de 20 pct., der ligger over 60 pct., fortsat medtages i pejlemærket. Der er ingen effekt af, at låntager A nu afdrager mere.

- Mens hos låntager B, med et lån med afdragsfrihed på de første 20 pct. og derefter afdrag på de næste 60 pct., skal fortsat intet afdragsfrihed medtages i pejlemærket. Og ligeledes er der heller ingen effekt af, at låntager B nu afdrager mere.

Selvom begge låntagere nu afdrager mere, så er målet ikke blevet forbedret.

Det kan løses ved at lave pejlemærket for afdragsfrihed ligesom pejlemærket for låntagers renterisiko, dvs. der tages højde for, at afdragsfrihed på lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af belåningsgrænsen, kan befinde sig såvel over som under LTV-båndet over 75 pct. af belåningsgrænsen. Tilsvarende tages højde for alle afdrag uanset prioritetsstillingen ved at måle i forhold til det samlede udlån til private.

Med den foreslåede justering af pejlemærket vil der være behov for en recalibrering af målet.

I forhold til opgørelsen af pejlemærket har vi brug for en dialog med jer om håndteringen af lån, hvor låntager ikke betaler fuldt afdrag på lånet eller betaler andre afdrag end annuitetsberegnete afdrag på lånet, som fx på lån med klippekortordninger eller variabel løbetid (fast ydelse).

Begrænsning af lån med kort funding

Pejlemærke bør udskydes

Den reelle refinansieringsrisiko ved salg af realkreditobligationer er begrænset, og krisen viste, at funding med realkreditobligationer er den mest stabile fundingkilde. Andre fundingkilder, herunder indlånsfinansiering, viste sig langt mindre robust end funding med korte realkreditobligationer.

Alle realkreditinstitutter arbejder imidlertid målrettet på at forlænge fundingen af både eksisterende og nyt udlån og sprede refinansieringen inden for året. Der introduceres nye produkter med længere fundingløbetider og nye obligationstyper bag tidligere ydede udlån for at imødekomme myndigheder og ratingbureauers bekymringer om refinansieringsrisikoen. Med den store bevågenhed der er fra ratingbureauerne omkring omfanget af refinansieringsrisiko og den forventede mere detaljerede regulering i en kommende Net Stable Funding Ratio, lægger vi vægt på, at den endelige udformning af pejlemærket for refinansiering afventer en afklaring heraf. Det er væsentligt, at der sikres størst mulig parallelitet mellem pejlemærket, NSFR og målene fra ratingbureauerne.

I pejlemærket for refinansiering er der behov for at tage stilling til, hvordan obligationer, hvor der er forskel mellem den forventede refinansiering og den juridiske løbetid, indgår. Det omfatter eksempelvis RTL-F obligationer, hvor refinansieringsrisiko bør betragtes fremadrettet.

Justeringer ved fastholdt pejlemærke

I forslaget til pejlemærket er lagt op til et krav om halvårlige refinansieringer. Det er allerede ad frivillighedens vej vist muligt at sprede refinansieringerne af F1-lån hen over året, men det er også en balance i forhold til at sikre tilstrækkelig volumen i de enkelte obligationsserier, som er til fordel for låntagerne.

Med indførelsen af et krav til seriestørrelser i EU's nye likviditetsregler for at kunne blive level 1 aktiv i LCR, skabes der yderligere tilskyndelse til at skabe store obligationsserier og dermed maksimere investorefterspørgslen og minimere refinansieringsrisikoen. Samme tendens mod store serier ses også i andre sammenhænge, fx centralbankers regler for sikkerhedsstillelse, hvor der også er favorisering af store serier. I LCR reglerne for level 1 aktiver er mindstekravet til seriestørrelse på 500 mio. euro. Med en rimelig afstand til grænsen, som kan betrygge investorerne, betyder det en minimums seriestørrelse på ca. 5 mia. kr. Det kan i de kommende år blive nødvendigt at lave flere F1-F5 lån, Cita lån, Cibor lån med og uden rentelofter i forskellige niveauer og varigheder, og andre måske helt nye låntyper. Det kan være vanskeligt at have disse serier åbne med og uden afdragsfrihed, med forskellige løbetider og så også sprede dem to gange om året, hvis kravet om ca. 5 mia. kr. skal nås.

Vi foreslår derfor, at institutterne ved en grænse på 15 pct. gives adgang til at fradrage obligationsserierne 5 mia. kr. i størrelse, før man opgør refinansieringsrisikoen pr. halvår. Dette for at sikre, at der kan opbygges seriestørrelser af en rimelig størrelse, der imødekommer anden regulering end tilsynsdiamantens risikomål. Alternativt kan man ændre pejlemærket til en årlig grænse på 30 pct. Finanstilsynet kan altid stramme fortolkningen af denne bagatelregel, hvis det viser sig, at den bliver misbrugt, men det bør være i alles interesse, at nødvendige volumener kan bygges op for at maksimere og stabilisere afsætningen af obligationer til refinansiering af udlån.

Store eksponeringer

Vi finder det fornuftigt med en skærpet opmærksomhed på store eksponeringer.

I forslaget til pejlemærket opgøres eksponeringen forskelligt fra definitionen af en stor eksponering i kapitalkravsforordningen (CRR). Det giver en inkonsistens i den erklærede hensigt og ubegrundet strammere krav i forhold til det tilsvarende pejlemærke for pengeinstitutter.

Vi mener, at realkreditinstitutter bør opgøre store eksponeringer som eksponeringer mod en kunde eller en gruppe af indbyrdes forbundne kunder, når de udgør 10 pct. eller mere af instituttets justerede kapitalgrundlag.

I forslaget til en diamant for realkreditinstitutterne er der lagt op til, at pejlemærket skal holdes op imod det enkelte instituts egentlige kernekapital (CET 1 kapital). Der synes ikke at

være argumenter for, at anden tabsabsorberende kapital med de nu gældende strammere krav til omfang og indregning i basiskapitalen ikke også skal indregnes. Det er ikke rimeligt, at anden kapital ikke kan tælles med, hvis kapitalen i øvrigt er tabsabsorberende og anerkendt som solvenskapital efter de til enhver tid gældende regler.

Hertil kommer at realkreditinstitutter, der ikke har direkte adgang til aktiemarkedet, i et stresset scenarie ikke kan øge egenkapitalen (CET1-kapitalen), men reelt alene har mulighed for at styrke kapitalgrundlaget gennem optagelse af hybrid kernekapital (tier 1). I denne situation forekommer det ikke hensigtsmæssigt, at sådan tabsabsorberende kapital ikke kan anvendes til at opfylde kravet i diamanten med hensyn store eksponeringer.

Store eksponeringer bør således sættes i forhold til et kapitalgrundlag, der omfatter både egenkapital og hybrid kernekapital.

En del af de eksponeringer, der reguleres af pejlemærket er eksponeringer med lav tabsrisiko. Eksempelvis lån med lav LTV til boligudlejningsejendomme, kontorejendomme og forretningsejendomme. Grænsen for pejlemærket bør på den baggrund justeres til 125 pct. af kapitalgrundlaget. En alternativ model kunne være en risikojustering af lån til kontor- og forretningsejendomme, således at disse får et fradrag i opgørelsen for LTV 0-30 pct. Et yderligere alternativ kunne være at udelade lån med meget lav LTV af opgørelsen – eksempelvis lån til kontor- og forretningsejendomme med LTV på under halvdelen af den maksimale lånegrænse.