



REALKREDITRÅDET

Folketingets Erhvervsudvalg
Christiansborg

19. april 2007
E 110 – msp

Forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love (Særligt dækkede obligationer) – L 199

Økonomi- og erhvervsministeren har den 28. marts 2007 fremsat forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love (Særligt dækkede obligationer) – L 199. Med forslaget implementeres de nye EU-regler om særligt dækkede obligationer (SDO'er) og samtidig udvides kredsen af udstedere af sådanne obligationer.

Realkreditrådet vil med denne henvendelse gøre Folketingets Erhvervsudvalg bekendt med Rådets kommentarer til forslaget.

Realkreditobligationer status som guldrandende værdipapirer

Realkreditrådet ser med tilfredshed på, at danske "covered bonds" (realkreditobligationer) med lovforslaget bevarer deres status som guldrandede værdipapirer. Dette er vigtigt i betragtning af de danske realkreditobligationers store samfundsøkonomiske betydning.

Behov for udvidelse af kredsen af udstedere er ikke dokumenteret

Det fremgår af lovforslaget, at de danske pengeinstitutter skal have større mulighed for at kunne konkurrere med andre europæiske kreditinstitutter. Realkreditrådet ser ikke en reel konkurrencetrussel fra udlandet. Europæiske kreditinstitutter har allerede adgang til det danske marked, men der ses ikke stor international aktivitet. Det skyldes, at det danske realkreditsystem er stærkt og billigt.

Gennemsigtigheden på markedet

Realkreditinstitutterne ser med bekymring på, at man ændrer væsentligt på spillereglerne for udlån mod pant i fast ejendom. Det vil ændre gennemsigtigheden på markedet for ejendomsfinansiering.

Danmark har i dag et gennemprøvet, sikkert, billigt og internationalt rost realkreditsystem. Systemet har sikret stabil finansiering, også i krisetider.

Den helt centrale styrke i realkreditsystemet er gennemsigtigheden. Der er fuld gennemsigtighed for både rentemarginal og den rente, der skal betales. I hele lånets løbetid kan låntager ved at læse kurslisten følge kursen på de obligationer, der ligger bag lånet. Låntageren kan altid foretage indfrielse af realkreditlån ved at opkøbe obligationerne bag lånet i markedet og indlevere dem til realkreditinstituttet.

Gennemsigtigheden bygger på den tætte sammenhæng mellem lån og obligationsudstedelse, som den nuværende udformning af balanceprincippet og kravet om børsnotering af realkreditobligationer er understøttende for. Disse rammer vil ikke længere fuldt ud være en del af den lovgivningsmæssige regulering, hvis lovforslaget vedtages i den foreliggende form.

Gennemsigtighed er nøgleordet for fri og sund konkurrence. Derfor er det afgørende, at der lovgivningsmæssigt stilles de nødvendige krav hos realkredit- og pengeinstitutter til sikring af, at låntagere og investorer opnår den nødvendige gennemsigtighed for så vidt angår de enkelte produkters karakteristika og prisen på disse.

Balanceprincippet

Realkreditrådet havde gerne set, at der fremover kun var ét effektivt balanceprincip for alle udstedere af SDO'er mod sikkerhed i fast ejendom. Imidlertid fremgår det af lovforslaget, at det gældende balanceprincip vil blive tilpasset, således at institutterne kan opfylde balanceprincippet på en mere fleksibel måde. Samtidig vil det nuværende balanceprincip blive videreført som en integreret del af det nye tilpassede balanceprincip.

Den politiske beslutning om, at den enkelte udsteder fremover vil have mulighed for at vælge mellem to balanceprincipper tager Realkreditrådet til efterretning, men samtidig lægges vægt på en modernisering af det nuværende balanceprincip.

En modernisering af det nuværende balanceprincip skal sikre, at dette fortsat er konkurrencedygtigt og anvendeligt i forhold til det mere fleksible princip. Moderniseringen bør omfatte en implementering af rammerne for 15 pct. grænsen for fordringer på kreditinstitutter, jf. reguleringen heraf i de nye EU-kapitaldækningsregler, mulighed for at anvende optioner med længere løbetid end de nuværende 4 år og ændringer begrundet i administrative hensyn. En sådan modernisering er i overensstemmelse med de drøftelser, der har været i Finanstilsynets arbejdsgruppe om balanceprincippet, og må på ingen måde medføre en udvanding af det nuværende balanceprincip.

Overdækning i et realkreditinstitut

I bemærkningerne til § 33a, stk. 3 og § 33b, stk. 3 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. er det anført, at en yderligere overdækning (udover kapitalkravet til de enkelte kapitalcentre) skal fastlægges af ledelsen i det enkelte realkreditinstitut og skal være et resultat af en konkret vurdering af de sandsynlige udsving i værdierne. Det påpeges, at denne betingelse er nødvendig af hensyn til instituttets øvrige kreditorer.

Realkreditrådet går ud fra, at den anførte regulering vedrørende overdækning i et realkreditinstitut ved en fejltagelse er blevet direkte overført fra reguleringen af overdækning i et register i et pengeinstitut. I et realkreditinstitut er der ikke som i et pengeinstitut hensynet til andre kreditorer, som skal varetages. Et realkreditinstituts indskud af kapital udover det lovpligtige kapitalkrav er allerede reguleret i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. § 26, stk. 3.

Bemærkningerne kan i den forbindelse forstås som en begrænsning i den nuværende adgang til at tilføre ekstra kapital (overdækning) ind i et kapitalcenter, hvilket kan være øde-

læggende for at opnå den nødvendige rating af obligationerne. En sådan begrænsning for realkreditinstitutterne må være utilsigtet.

En bekræftelse heraf imødeses.

Særligt dækkede realkreditobligationer

Realkreditinstitutternes anvendelse af særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'er) skal have samme konkurrencemæssige vilkår som pengeinstitutternes anvendelse af SDO'er. Dette er dog ikke tilfældet med lovforslaget. Konkret er der behov for konkurrencemæssig ligestilling på følgende områder:

- at realkreditinstitutterne også ved SDRO'er skal kunne anvende ejerpantebreve og skadesløsbreve tinglyst før 1. juli 2007, jf. adgang hertil for SDO'er i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. § 33c, stk. 7,
- at realkreditinstitutterne ved koncernintern fælles funding også skal kunne anvende SDRO'er og ikke kun SDO'er,
- at hvis der findes en anden fælles funding-model (end lån og pant overdrages til eje som foreslået i lovforslaget), skal realkreditinstitutterne også kunne anvende SDRO'er,
- at realkreditinstitutterne ved SDRO'er skal kunne anvende andre aktivtyper, som kan tillades af tilsynet, jf. lov om finansiel virksomhed § 152c, stk. 3, såsom fx andele i finske boligselskaber.

For realkreditinstitutterne er det væsentligt, at der er mulighed for at anvende SDRO'er og ikke alene SDO'er. For forbrugerne og investorerne er det en klar markering af, at der er tale om et lån ydet af henholdsvis en obligation udstedt af et specialinstitut. Dertil kommer, at betegnelsen "realkreditobligation" er et så velkendt begreb med 200 års historie, at det er naturligt fortsat at tage udgangspunkt heri.

Ved SDRO udstedelser skal realkreditinstitutterne også have mulighed for som underliggende aktiv at anvende derivater samt tinglysningsgarantier, tabsgarantier og placere midler, altså visse fordringer på pengeinstitutter, som er relateret til den nuværende udlånsvirksomhed, indenfor en 15 pct. grænse.

Et lovteknisk forslag til løsning heraf er indeholdt i det nedenfor omtalte bilag.

Færdiggørelse af den samlede regulering

Den nye SDO-lovgivning skal efter forslaget træde i kraft den 1. juli 2007. Realkreditrådet skal henlede opmærksomheden på, at der udestår en række elementer i reguleringen, som de finansielle virksomheder endnu ikke har set udkast til. Konkret kan nævnes den nye pantebrevsformular og detailreguleringen på en række områder, som Finanstilsynet i medfør af lovforslaget får adgang til fastlæggelse af.

Rammerne for og elementer i nogle af reglerne for flere af de områder, der iflg. forslagets bemyndigelsesbestemmelser skal reguleres i bekendtgørelsesform for SDO'er – fx reglerne for værdiansættelse, indgår allerede i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Realkreditrådet lægger afgørende vægt på, at indholdet i reglerne på alle områder er det

samme, uanset om dele indgår i loven eller alene i en bekendtgørelse. Dette skal naturligvis være opfyldt såvel nu som ved fremtidige ændringer.

Realkreditrådet ser frem til en snarlig fremlæggelse af de udestående dele af SDO-reguleringen.

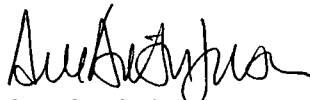
Foretræde for Erhvervsudvalget

Realkreditrådet vil gerne uddybe ovenstående synspunkter for Erhvervsudvalget og skal derfor anmode om foretræde for Erhvervsudvalget. Ved et foretræde for Udvalget vil Realkreditrådet være repræsenteret ved Realkreditrådets formand og direktør.

Specifikke kommentarer

./. Specifikke kommentarer til lovforslaget er indeholdt i vedlagte bilag.

Med venlig hilsen



Ane Arnth Jensen



Bilag

19. april 2007
E 110 – msp, sjp

Specifikke kommentarer til Forslag til lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love (Særligt dækkede obligationer) – L 199

Lov om finansiel virksomhed (FIL) og lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. – lovforslagets § 1 og 2

Ad Lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 33a, stk. 1

Realkreditrådet har i de principielle bemærkninger anført, at det er væsentligt, at særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO'er) har samme konkurrencemæssige vilkår som pengeinstitutternes SDO'er. Det foreslås, at denne ligestilling lovgivningsmæssigt håndteres på følgende måde:

- at der i lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 33 a indsættes en henvisning til FIL § 152 c, stk. 3,
- at der i lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 33 c, stk. 7 slettes sidste punktum (om ejerantebreve).

Med indsættelsen af henvisningen til FIL § 152c, stk. 3 vil der blive givet mulighed for, at Finanstilsynet kan tillade, at det ved realkreditinstitutters udstedelse af SDRO'er også skal være muligt at som underliggende aktiv at anvende tinglysningsgarantier, tabsgarantier og placere midler, altså visse fordringer på pengeinstitutter, indenfor 15 pct. grænsen.

Ad Lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. - § 33a og § 33b – behov for præciseringer

Det skal præciseres i henholdsvis § 33a og § 33b (som nye stk. 4) i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., hvilke af de gamle §§ i den nuværende realkreditlov, der fortsat finder anvendelse for SDRO'er og SDO'er. Lovbemærkningerne, side 59, yder ikke en tilstrækkelig afklaring heraf. Det er højest u hensigtsmæssigt, at der kan være usikkerhed om, hvilke krav der præcist stilles til SDRO'er og SDO'er. Der er fx tale om § 10, § 11 og § 23, stk. 1. i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

Det bemærkes i den forbindelse, at begrænsningerne i § 11, stk. 1 (låntager skal være ejer af den pantsatte ejendom) og § 23 (låntager skal bl.a. hæfte personligt) i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. under alle omstændigheder skal ophæves for realkreditinstitutterne (uanset om der er tale om SDO eller SDRO-udstedelser), da pengeinstitutterne ikke er underlagt sådanne begrænsninger. Dermed kan realkreditinstitutterne ikke vælge at lade en 3. mandspant indgå som sikkerhed, eller vælge i konkrete sager alene at lade pantet hæfte for lånet. Alternativt skal pengeinstitutterne underlægges samme begrænsninger, som realkreditinstitutterne er underlagt i dag.

Ad Fil § 152c, stk. 1, nr. 6 og 7 – 15 pct. grænse og tabsgarantier

I fastlæggelsen af hvilke tilgodehavender, der indgår i 15 pct. grænsen for fordringer på kreditinstitutter er det i lovbemærkningerne anført, at tabsgarantier fra pengeinstitutter skal være omfattet af grænsen.

Realkreditrådet imødeser en bekræftelse af, at tabsgarantier alene medregnes under 15 pct. grænsen i de situationer, som er beskrevet på side 31 i høringsnotatet vedrørende lovforslaget.

Ad FIL § 152b, stk. 3 og § 247e og lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 27b og § 33e, stk. 3 – ubrugte midler fra seniorgældsoptagelse

Uanset om aktiverne ikke indgår i en serie, jf. § 27 b i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. (FIL § 247 e) eller indgår i den pågældende serie, jf. § 33 e, stk. 3 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. (FIL § 152 b, stk. 3) har obligationsejerne separatiststilling i konkurssituationen. Dette harmonerer ikke med bemærkningerne til § 33 e, stk. 3 (FIL § 152 b, stk. 3), hvorefter långiverne har separatistret til lånemidlerne, når disse endnu ikke er anvendt som supplerende sikkerhed og indgår i en serie med seriereservefond.

Ad FIL § 152c, stk. 6 og 7 – 15 pct. grænse for fordringer på kreditinstitutter

I bemærkningerne til pct.-grænsen for fordringer på kreditinstitutter tales om, at disse fordringer må udgøre 15 pct. af den "nominelle værdi" af de udstedte SDO'er henholdsvis 15 pct. af "sikkerhedsgrundlaget" for udstedte SDO'er. Realkreditrådet går ud fra, at der ikke er indholdsmæssige forskelle i formuleringerne.

Ad bemærkningerne om forbrugerhensyn

Det skal fortsat være muligt for låntagerne at kunne opnå lån via internettet samt indgå mundtlige fastkursaftaler. Rådgivningsforpligtelsen, herunder anvendelse af et tjekskema, skal fortolkes i overensstemmelse hermed.

Ad præciseringer i FIL og lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

I formuleringen af FIL § 120b, lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. § 27, stk. 3, § 27 b og § 33 e, stk. 2 og 3 der skal tilføjes "*eller grupper af serier med seriereservefond*". Realkreditrådet imødeser en bekræftelse af, at lovbemærkningerne til FIL § 120b må fortolkes tilsvarende.

Det fremgår af bemærkningerne til § 26, stk. 4 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. (side 60 i lovforslaget), at finansielle instrumenter indgås af "instituttet i øvrigt". Dette er ikke tilfældet. Sådanne aftaler indgås af "realkredit A/S. Der imødeses en bekræftelse heraf.

Det fremgår af bemærkningerne til lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 33a, stk. 3 og § 33b, stk. 3 tales der om "aktiverne i seriereservefonden", jf. side 63 i lovbemærkningerne. Realkreditrådet skal hertil præcisere, at det ikke er aktiverne i seriereservefonden, som

stiger eller falder i værdi, men aktiverne i *kapitalcentret*. Det er også kapitalcentret, der er dynamisk – og ikke seriereservefonden. Der anmodes om en bekræftelse heraf.

I bemærkningerne til § 33c, stk. 2 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. er det vedrørende overholdelse af lånegrænsen på 70 pct./ 75 pct. anført, at dette skal ske på det tidspunkt, hvor lånet indgår i "registret", jf. side 64 i lovforslaget. Der anmodes om en bekræftelse af, at der rettelig er tale om "kapitalcentret".

Det fremgår af bemærkningerne til § 152b i FIL og § 33e, stk. 2 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., at seniorgæld skal kunne henføres til register/*serie*, jf. side 44 og 67 i bemærkningerne. Realkreditrådet går ud fra, at bemærkningen om "serie" på side 67 kan forstås som "*eller gruppe af serier med seriereservefond*" (= kapitalcenter-niveau) og skal anmode om en bekræftelse heraf. Er dette ikke tilfældet, vil der ikke være ens vilkår for realkreditinstitutter og pengeinstitutter.

Tinglysningsafgiftsloven – lovforslagets § 10

I såvel § 5 som § 5a sondres mellem realkreditinstitutter og Dansk Landbrugs Realkreditfond. "Dansk Landbrugs Realkreditfond" skal udgå i begge regler, da det er et realkreditinstitut, der drives under navnet "DLR Kredit A/S".

I § 5, stk. 2, 2. pkt. og i § 5a, stk. 1 anføres, at løbetidsgrænsen på min. 10 og max. 30 år "gælder dog ikke for lån finansieret af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer. Opfyldelsen af dette løbetidskrav er imidlertid kun en betingelse, der skal opfyldes for lån ydet af pengeinstitutter. Betegnelsen "realkreditlån", som benyttes i i § 5 og § 5a omfatter alle lån ydet af realkreditinstitutter uanset løbetid, og uanset om disse fundes af realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer. Undtagelsen fra opfyldelse af løbetidskravet skal derfor alene angå pengeinstitutlån finansieret af særligt dækkede obligationer. Dette kan fx ske ved at fjerne "eller særligt dækkede realkreditobligationer" i begge regler. Denne fortolkning mht. opfyldelse af løbetidskravet imødeses en bekræftelse af.

I § 5a, stk. 5 fastsættes fremgangsmåden, hvis der for SDO-lån og realkreditlån skal reserveres ubenyttet tinglysningsafgift. Forslaget påfører aktørerne betydelige administrative byrder og tidskrævende manuelle procedurer. I stedet for den foreslåede løsning vil en mere hensigtsmæssig procedure være, at der kan knyttes en konto for ubenyttet afgift til den konkrete ejendom. Dette forudsætter, at tinglysningsystemet, dvs. det digitale tinglysningsystem, som planlægges implementeret i marts 2008, har den nødvendige funktionalitet. Det bør derfor sikres, at der i det digitale tinglysningsystem etableres den nødvendige funktionalitet allerede ved igangsætningen primo 2008. Det skal dog samtidig sikres, at projektet til udvikling af det digitale tinglysningsystem ikke herved tilføres yderligere risici.

Rentetilpasningslån, kan efter 1. juli 2007 helt eller delvist refinansieres af SDRO-obligationer. Vi ønsker bekræftet, at pantebrevene bag lånet tinglyst før 1. juli 2007 for restgælden i så fald kan henføres under den foreslåede § 5a, hvis der tinglyses et tillæg til pantebrevet, hvori det anføres, at pantebrevene kan ligge til sikkerhed for SDO/SDRO-lån.

Overgangsregler

Realkreditinstitutternes lånetilbud inkl. pantebreve har normalt en acceptfrist på 6 måneder. Der har derfor i flere måneder været udstedt tilbud på realkreditlån, der rækker ind over det foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt. Samtidig er realkreditinstitutterne pga. de mange udeståender, herunder manglende bekendtgørelser og pantebrevsformularer forhindret i i tilstrækkelig grad at sikre kunderne en smidig overgang. Manglende overgangsregler kan betyde unødige byrder for såvel institutter som ikke mindst kunderne.

Realkreditrådet skal foreslå, at der indsættes en overgangsregel frem til 31. december 2007 for at undgå, at pantebreve (tilbud på realkreditlån), der tinglyses efter 1. juli 2007 skal påføres en allonge. Konkret skal det foreslås, at FIL § 152e, stk. 1, 2 pkt. affattes således: "*Det skal af pantebreve tinglyst efter 1. januar 2008 fremgå, at det kan ligge til sikkerhed for udstedelse af et lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer.* Tilsvarende justering skal foretages i § 33c, stk. 6 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

Kursgevinstloven – lovforslagets § 11

Fradrag for kurstab der relaterer sig til udlånsvirksomheden

Realkreditinstitutterne har i dag i henhold til kursgevinstlovens § 9 et generelt fradrag for kurstab ved udstedelse af blåstemplede obligationer i danske kroner. Denne adgang videreføres ikke fuldt ud med forslaget.

For realkreditinstitutterne er det væsentligt, at den indskrænkning af realkreditinstitutternes fradragsret, som forslaget til ny § 7, stk. 3 og 4 i kursgevinstloven indebærer, fortsat giver mulighed for at foretage fradrag for kurstabet på samtlige de obligationsudstedelser, der foretages med relation til udlånsvirksomheden. Dvs. obligationsudstedelser i form af SDO'er, SDRO'er og realkreditobligationer, som anvendes til udlån mod pant i fast ejendom eller mod offentlig garanti samt til seniorgæld (placeret i tilladte aktiver), der anvendes som ekstra sikkerhed for de udstedte SDO'er eller SDRO'er.

Måtte der ikke være adgang til fradrag for emissionskurstabet på seniorgæld, vil realkreditinstitutterne stå overfor en øget skattebetaling, hvilket vil forringe vilkårene for institutternes tilstedeværelse på lånemarkedet. Sammenlignet med selskaber udenfor den finansielle sektor, er det her væsentligt at være opmærksom på, at realkreditinstitutterne under den nye SDO-regulering har pligt til at stille ekstra sikkerhed, hvis obligationerne skal opretholde SDO-status i en situation med faldende ejendomspriser og dermed mulig overskridelse af lånegrænserne for den faste ejendom, som ligger til sikkerhed for obligationerne.

Fradrag for tab på lån og obligationer

For at opnå fradrag for tab på lån med pant i fast ejendom, skibe og med garanti fra offentlige myndigheder skal der på det tidspunkt, hvor lånet optages være fuld sikkerhed i de nævnte aktiver, jf. lovbemærkningerne side 87. Der anmodes om en præcisering af, at der også kan opnås fradrag i de situationer, hvor der er stillet midlertidige garantier for lån.

Der er lagt op til, at der kan gives fradrag for tab på lån, der ydes med sikkerhed i fast ejendom, skibe eller garanti fra offentlige myndigheder, og fradrag for tab på obligationer, som udstedes til finansiering af lån ydet med sikkerhed i fast ejendom, skibe eller garanti fra offentlige myndigheder, jf. § 7, stk. 3 og 4. Realkreditrådet finder, at aktivklassen som minimum må udvides til også at omfatte udlån til offentlige myndigheder.

Det fremgår af § 7, stk. 4, at for at opnå fradrag for tab på forhåndsemissioner og blokemissioner skal obligationerne anvendes til udlån senest 90 dage efter emissionen. Kravet om udlånet skal være på plads inden en nærmere fastlagt tidshorizont finder Realkreditrådet ikke hensigtsmæssig. Det gælder ikke mindst i forhold til fastkursaftaler, hvor den nuværende praksis ikke vil kunne videreføres. Der stilles i øvrigt heller ikke sådant krav i SDO-reguleringen. Skal der være en nærmere fastlagt tidshorizont, skal denne være betydelig længere end 90 dage. Realkreditrådet skal i så fald foreslå en tidsfrist på 2 år.