

Fredag den 23. marts 2007

Aftale mellem regeringen (Venstre og Det Konservative Folkeparti) og Socialdemokratiet og Det Radikale Venstre om indførelsen af særlige dækkede obligationer

Der er enighed mellem aftaleparterne om, at skal gives mulighed for, at pengeinstitutter, realkreditinstitutter og Danmarks Skibskredit A/S kan udstede særligt dækkede obligationer.

Det er i den forbindelse vigtigt, at der i lovgivningen tilgodeses en række vigtige hensyn:

- Styrket konkurrence og reel valgfrihed bl.a. gennem:
 - Flexibilitet i belåningsmuligheder
 - Ligestilling mellem store og små institutter
 - Konkurrencedygtige tinglysningsregler
- Styrket forbrugerrådgivning og øget oplysning
- Fortsat stramt balanceprincip

1. Styrket konkurrence og reel valgfrihed

Indførelsen af særligt dækkede obligationer vil øge konkurrencen inden for boligfinansiering, idet andre institutter end realkreditinstitutter får mulighed for at udstede obligationer til boligfinansiering. Dermed bliver pengeinstitutternes boliglån mere konkurrencedygtige. Det vil desuden øge udbuddet af produkter til finansiering af køb af fast ejendom.

Institutternes adgang til at udstede særligt dækkede obligationer skal ses i lyset af, at det vil være muligt for nogle institutter at udstede sådanne obligationer via udenlandske datter- eller moderselskaber. Ved at give institutterne direkte adgang via den danske regulering bliver det bl.a. muligt at tilgodese de pengeinstitutter, der ikke har virksomhed i udlandet, herunder de mindre pengeinstitutter.

Realkredittens nuværende system vil kunne fortsætte som i dag, ligesom de produkter, som kendes i dag, fortsat vil kunne udbydes.

Lovforslaget skal danne rammen for en reel valgfrihed mellem de forskellige institutters produkter. Det skal ske på baggrund af en lige konkurrence – indenlands, såvel som udenlands. Rammevilkårene for konkurrencen sættes af:

1.1 Flexibilitet i belåningsmuligheder

De nuværende krav til belåningsgrænser, løbetid og afdragsfrihed er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med standarderne i andre europæiske lande. For både at kunne bevare det velkendte bo-

ligfinansieringssystem, og samtidig give institutterne mulighed for at anvende de internationale standarder, er der derfor enighed om:

- At der gives valgfrihed mellem to sæt af regler for belåningsgrænser, løbetider og afdragsfrihed.

Det ene sæt viderefører de velkendte karakteristika ved realkreditsystemet med 80 pct. belåning, højst 30 års løbetid og maksimalt 10 års afdragsfrihed kan bevares. Det anden sæt fastsætter en lånegrænse på 70 pct. (stigende til 75 pct. fra 1. juli 2009) og indeholder ingen begrænsninger for løbetid og afdragsfrihed. Det svarer nemlig til de begrænsninger, som findes i en række andre europæiske lande, f.eks. Sverige og Irland, hvor lånegrænserne er fastsat til 75 pct. mod ingen begrænsninger på løbetid og afdragsprofil.

Af hensyn til at stille de danske institutterne lige i den internationale konkurrence er der også enighed om:

- At der ikke stilles krav om børsnotering for nye boligfinansieringsobligationer.

1.2 Ligestilling mellem store og små institutter

Det er vigtigt af hensyn til konkurrencen mellem store og små institutter, at de mindre institutter også får adgang til at kunne anvende SDO'er. Det har også stor betydning for forbrugerne, at den enkelte kunde fortsat kan henvende sig i det institut, man kender og få en attraktiv boligfinansiering.

De mindre institutter er ikke enkeltvis store nok til at kunne udstede særligt dækkede obligationer. Der er derfor enighed om:

- at der i lovforslaget skal gives mulighed for, at penge- og realkreditinstitutterne kan udstede særligt dækkede obligationer i fællesskab, såkaldt fælles funding.

Fælles funding forudsætter, at flere kreditinstitutter går sammen om at udstede særligt dækkede obligationer, og at det långivende institut videregiver en række oplysninger til et fælles fundinginstitut til brug for risikostyring og administration. Det er fundinginstitutets opgave at udstede de særligt dækkede obligationer. Derved får det fælles fundinginstitut samme mulighed for at styre og risikovurdere de pantebreve, som det kreditinstitut, der selv funder deres lån.

På den baggrund er der enighed om:

- At fælles funding nødvendiggør en ændring af bestemmelsen om videregivelse. Videregivelse af oplysninger må kun ske til brug for risikostyring og administration.

Finanstilsynet skal efter ansøgning godkende både et enkelt instituts udstedelse af særligt dækkede obligationer og udstedelse af særligt dækkede obligationer ved fælles funding. Sagsbehandlingstiden vil være stort set den samme for de to typer af ansøgninger og udstedelsen af godkendelser vil ske hurtigst muligt efter lovens ikrafttræden.

1.3 Konkurrencedygtige tinglysningsregler

De særligt dækkede obligationer hviler bl.a. på en høj grad af investorbekyttelse. Der er en række konkursretlige regler, som bidrager til at sikre investorbekyttelsen. F.eks. skal pengeinstitutter, der udsteder særligt dækkede obligationer, oprette og føre et register over aktiver svarende til de udstedte obligationer. Registeret skal udskilles og tages under administration, f.eks. hvis pengeinstituttet går konkurs.

For at sikre adskillelsen mellem registeret og pengeinstituttets øvrige aktiver, er der enighed om:

- At indføre krav om, at den del af et boliglån, der ydes på baggrund af udstedelse af særligt dækkede obligationer, skal ske på et særskilt pantebrev.

Dette krav vil også medføre, at pantebrevet ikke kan ligge til sikkerhed for andet end et lån ydet på grundlag af en udstedelse af særligt dækkede obligationer. Det vil øge investorbekyttelsen. Kravet om særskilt pantebrev betyder desuden, at der kun ligger pantesikkerheder i registeret, som vedrører de særligt dækkede obligationer. Hermed lettes administrators opgave i forbindelse med varetagelse af administrationsboet.

Kravet om særskilt pantebrev er fulgt op af et forslag om, at der udarbejdes en ny pantebrevsformular, der indeholder tilsvarende fordele som de, der er knyttet til det pantebrev, som i dag anvendes af realkreditinstitutterne.

Der findes mange forskellige former for pantebreve og tinglysningssystemer i Europa, og tinglysningsafgift varierer mellem landene. Af hensyn til de danske institutters internationale konkurrenceevne er der derfor enighed om:

- at nye pantebreve til boliglån udstedt efter 1. juli 2007, vil få en afgiftsmæssig behandling, som medfører, at den danske tinglysningsafgift ikke hæmmer de danske institutter i konkurrence med de udenlandske institutter. Det indebærer en afgiftsmæssig ensartning, så afgiftsbehandlingen både for lån finansieret ved særligt dækkede obligationer såvel som realkreditobligationer svarer til den, der gælder for ejerpantebreve.

2. Styrket forbrugeroplysning og øget rådgivning

Forbrugerne skal sikres en tilstrækkelig rådgivning. Det er forventningen, at lovforslaget vil give de danske forbrugere en bredere vifte af produkter at vælge imellem. Der skal derfor indføres skærpede krav til institutternes rådgivning af kunderne.

På den baggrund er der enighed om:

- En ændring af god skik-reglerne, således at både pengeinstitutter og realkreditinstitutter får en forpligtelse til at oplyse kunderne om, at den nye låneform kan være et alternativ til de kendte former for boligfinansiering.

Institutterne vil skulle oplyse deres kunder om egenskaberne ved disse lån og de fordele og ulemper, der vil være ved at benytte denne lånetype frem for almindelig banklån eller traditionelle realkreditlån. Oplysningerne skal indeholde en konkret sammenligning af omkostningerne ved de forskellige lånetyper. Kunden skal i den forbindelse oplyses om, at der ikke nødvendigvis vil være den samme tætte sammenhæng mellem lånet og obligationsud-

stedelsen som ved et realkreditlån. Kunden skal endvidere ved modtagelse af lånetilbud oplyses om instituttets normale prismæssige vilkår for denne type boliglån.

- At der stilles krav om oplysning om opsigelses- og indfrielsesvilkår, herunder om lånet alene kan indfries ved kontantbetaling eller tillige ved køb af bagvedliggende obligationer, som det er kendt fra mange af de nuværende realkreditlån.
- At der stilles krav om, at kunden skal oplyses om muligheder for og omkostningerne ved efterfølgende at omlægge lånet i forbindelse med ændringer i renten, eller omkostningerne ved at indfri lånet før tiden.
- At rådgivningen om ovennævnte emner skal dokumenteres af virksomheden i form af et tjek-skema, som underskrives af og udleveres til kunden. Disse skemaer vil indgå i Finanstilsynets god-skik inspektioner.
- Det er et standardvilkår i låneaftaler i dag, at forbrugerne kan opsiges et boliglån. Det er aftaleparternes klare forventning, at en sådan adgang også vil findes i låneaftalerne for de nye boliglån
- At der stilles krav om, at de institutter, der finansierer deres SDO-lån via fælles funding skal oplyse deres kunder om, at den fælles funding kan medføre, at der bliver udvekslet fortrolige oplysninger om kunden og dennes økonomiske forhold, mellem det långivende institut og det institut, der udsteder obligationerne
- At Penge- og Pensionspanelet, som foreslås oprettet i lovforslag L 178, vil blive bedt om at se på boligfinansieringen, herunder fordele og ulemper ved de forskellige låneformer. Penge- og Pensionspanelet vil også blive bedt om at sammenligne de forskellige produkter i forhold til f.eks. omkostninger og indfrielsesvilkår.

Det er vurderingen, at den væsentligste parameter ved ydelse af boliglån er pantet i den faste ejendom og værdien af dette. På den baggrund er det også vurderingen, at adgangen til at udstede særligt dækkede obligationer ikke vil ændre væsentligt på mulighederne for at finansiere boliger i yderkantsområderne.

Med de særligt dækkede obligationer indføres der et nyt direktivkrav om pligt til at stille supplerende sikkerhed, hvis den faktiske belåning stiger op over de tilladte lånegrænser. For lettere at kunne opfylde denne forpligtigelse er der enighed om:

- At institutterne får adgang til at optage såkaldt seniorgæld. Det er en form for kapitalfremskaffelse, der sker på særlige vilkår og som det dermed vil være lettere af skaffe også i nedgangstider.

Pligten til at stille supplerende sikkerhed påhviler instituttet. For at beskytte låntagere mod at blive stillet til ansvar for den supplerende sikkerhed, er der enighed om:

- at der indføres et forbud mod, at omkostningerne ved den supplerende sikkerhedsstillelse kan overvælttes på den enkelte låntager.

3. Fortsat stramt balanceprincip

Særligt dækkede obligationer *skal* være underlagt et balanceprincip. Det er nødvendigt at hensyn til beskyttelsen af investorerne og den finansielle stabilitet.

Der er enighed om at:

- balanceprincippet skal sikre, at der er ”penge i kassen” hos institutterne, når de skal betale renter og afdrag til obligationsejerne.
- balanceprincippet skal være lige så sikkert som i dag. Grundreglen er fortsat, at instituttet kun i yderst begrænset omfang kan tage risici i forbindelse med de aktiver, der udgør sikkerheden bag obligationsudstedelsen. Det er fortsat samme typer af risici, der reguleres af balanceprincippet, herunder rente-, options- og valutarisici.
- balanceprincippet kan opfyldes på to måder. Den ene metode er videreførelsen af det nuværende danske balanceprincip. Den anden metode bygger i højere grad på anvendelsen af de senere års udvikling i finansiell risikostyring, hvor der anvendes forskellige instrumenter til at sikre, at de forskellige former for risici afdækkes.

Grænserne for de enkelte risici udvides i den anden metode, men samtidig stilles der skrapere krav til stresstests. Stresstest bruges til at beregne, hvordan instituttet vil være stillet, hvis der sker ændringer i f.eks. renter, valutakurser mm. På baggrund af stresstestene beregnes kravet til afdækningen, så der er samme grad af sikkerhed som i dag for, at obligationsejerne får opfyldt deres krav i takt med, at de forfalder.

Det vil være op til institutterne, hvilken metode de vælger at anvende. Uanset valg af metode vil Finanstilsynet føre tilsyn med overholdelsen af balanceprincippet. Risikostyringsinstrumenter anvendes allerede i reguleringen af de finansielle virksomheder i dag, f.eks. ved fastsættelsen af solvenskravet for de enkelte institutter. Finanstilsynet er således vant til at føre tilsyn med institutterne på grundlag af sådanne risikostyringsinstrumenter.

Samlet set medfører balanceprincippet, at realkreditinstitutterne vil kunne vælge at fortsætte med det balanceprincip de kender i dag. De vil også kunne vælge den mere fleksible tilgang, hvis de foretrækker det. Det samme gælder for pengeinstitutterne. Begge typer af institutter vil dermed også få adgang til lave obligationer, der henvender sig til en bredere kreds af investorer. Det vil kunne give mere konkurrence mellem investorerne og dermed en bedre pris på obligationerne. Det er til gavn for forbrugerne.

Desuden vil balanceprincippet give nye muligheder for institutterne i forhold til, hvilke produkter de kan tilbyde deres kunder.

4. Opfølgning

Aftaleparterne vil løbende følge konsekvenserne af lovforslaget for forbrugernes boligfinansieringsmuligheder. I den forbindelse er der enighed om:

- At to år efter lovforslagets ikrafttræden skal Økonomi- og Erhvervsministeriet forestå en analyse af, hvordan de nye regler har påvirket forbrugernes boligfinansieringsmuligheder og konkurrenceforholdene.

Dansk Folkeparti har deltaget i forhandlingerne og vil først endelig tage stilling om de vil tiltræde aftalen, når de relevante bekendtgørelser forelægges.