

Finanstilsynet  
Juridisk Kontor  
Århusgade 110  
2100 København Ø

e-mail: [ministerbetjening@ftnet.dk](mailto:ministerbetjening@ftnet.dk)

cc

e-mail: [ctn@ftnet.dk](mailto:ctn@ftnet.dk) og [mtj@ftnet.dk](mailto:mtj@ftnet.dk)

## Høringssvar angående udkast til ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer

23. januar 2015

Vi henviser til høringsbrevet af 15. januar 2015 samt det medfølgende lovudkast med bemærkninger vedrørende ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer, samt tidligere drøftelser med Erhvervs – og Vækstministeriet herom.

Journalnr. 422/08

Dok. nr. 533406-v1

Vi vil gerne kvittere for en god dialog med ministeriet omkring ændring af reglerne for rente- og auktionstrigger. Det forelagte udkast giver os anledning til at fremsætte nedenstående kommentarer.

\*\*\*

Umiddelbart er det vores opfattelse, at den nye affattelse af reglerne, herunder særligt reglen om ”berettiget forventning”, kan medføre, at det i tvivlstilfælde vil blive valgt at udskyde en auktion. I nogle tilfælde med den konsekvens, at en trigger bliver udløst.

Det er videre vores opfattelse, at der ikke med de foreslåede ændringer vil ske en reduktion af antallet af de forventede tilfælde af tvungen løbetidsforlængelse ved en rentestigning på mere end 5 procentpoint som anført i slutningen af andet afsnit på side 4. Tværtimod vil rentetriggeren blive udløst hurtigere og oftere end tidligere. Det var ikke hensigten.

Der er derimod anledning til at understrege, at de foreslåede ændringer i den nuværende udformning efter vor vurdering kan virke *mod* hensigten med både ændringen og selve loven. Der vil blive skabt usikkerhed om såvel renteniveau som rentefølsomhed. Derudover vil kravet om reelt fuldstændigt overblik over markedet i opfyldelsen af kravet om ”berettiget forventning” stille realkreditinstitutterne i en utålelig og usikker position.

I vores tidligere dialog med ministeriet har vi lagt vægt på at få fastlagt nogle konkrete pejlemærker for, på hvilket grundlag man kan danne sig de berettigede forventninger, som skal foreligge førend et salg sættes i gang. Vi vurderer, at vi nu nærmest har fået det modsatte. Vi læser bemærkningerne på side 9 sådan, at man skal have et nærmest komplet markedsoverblik at basere sine forventninger på, uden at der i denne sammenhæng tages hensyn til, at markedet kan ændre sig helt frem til salget begynder, at markedet kan være uklart i sine meldinger samt endeligt, at der kan være

spekulative incitamenter i markedet, der sigter på at skabe usikkerhed. Det er derfor meget væsentligt, at det i bemærkningerne afspejles, at berettigede forventninger ikke skal bygge på en helt ekstraordinær afdækning af markedet. Afdækningen skal derimod som udgangspunkt forventes baseret på de systemer, informationskilder mv., der løbende benyttes i institutternes afdækning af markedsvilkår.

Det gør derudover ikke denne del af lovudkastet mere betryggende eller hensigtsmæssig, at skønnet over markedet i en kritisk situation er straf-sanktioneret. Dermed indbygges en mekanisme, som fører til overdreven forsigtighed. Når man skal foretage denne vurdering af de berettigede forventninger bliver det dermed reelt også svært at skelne mellem, om det er rentetriggeren eller auktionstriggeren, der bliver udløst. Vi vil (i givet fald) gerne have uddybet interaktionen mellem rentetriggeren og auktionstriggeren.

Vi ønsker derfor, at der suppleres med yderligere metoder til afvikling af refinansieringen. Vi ser forskellige løsningsmuligheder, som der frit bør kunne vælges imellem afhængigt af forretningsmodel og markedssituation. Det kan f. eks. være i form af:

- Grundmodellen, som den fremgår af lovbemærkningerne, hvor der er berettiget forventning om at hele salget/delsalget kan gennemføres (og ikke ”igangsættes”), uden at rentetriggeren udløses. Vi mener fortsat, at der er behov for at have et sikkert mål for hvilke sonderinger i markedet, der skal gennemføres forud for, at realkreditinstituttet kan danne sig ”berettigede forventninger” til, at auktionen kan gennemføres. Reelt kan et sådant foreligge i form af en tjekliste eller forretningsgang for hvilke undersøgelser, der skal gennemføres og hvilke referencer, der skal foreligge – meget gerne de samme rutiner både i ”fredstid” og i en skærpet situation.
- Delsalg på 10 pct. (eller alternativt et maksimumsbeløb af en fondskode) uden at betingelsen om berettigede forventninger til salget er opfyldt. Her muliggøres salg til over rentetriggeren for en begrænset obligationsmængde. Efter vores vurdering ligger et sådant delsalg på 10 pct. indenfor rammerne af tidligere udmeldinger fra departementet, men vi vil gerne have det bekræftet.
- Betinget udbud, hvor betingelsen er, at salget kan gennemføres uden at rentetriggeren udløses. I modsat fald aflyses auktionen og udsættes til nyt forsøg efterfølgende. Denne metode er nok i udgangspunktet mest attraktiv i et normalt marked, men har den indbyggede problemstilling, at den gør det svært at skelne mellem, om der er tale om en udløst rente- eller auktionstrigger i et kriseramte marked. Metoden kan dog være hensigtsmæssig, når det er svært at få yderligere viden om kursniveauerne.

Ovenfor fremføres i hovedtræk vores forslag til mulige løsninger. Vi skal allerede nu anmode om et møde med henblik på en uddybende gennemgang og afklaring af de helt grundlæggende betænkeligheder, som vi har ved dette lovudkast og forhåbentlig formulering af en løsning herpå. Herudover har vi forskellige tekniske bemærkninger, herunder omkring anvendelse af gennemsnitsrente ved f.eks. salg over en del dage samt at vi forudsætter, at der ikke hermed udløses behov for at ændre i aftalevilkårene med låntager.

Side 3

Journalnr. 422/08

Dok. nr. 533406-v1

Med venlig hilsen

Trineke Borch Jacobsen

Mette Saaby Pedersen

Realkreditforeningen

Realkreditrådet