

FAKTAARK

28. november 2013

Lovforslag om fremtidssikring af dansk realkredit

Baggrund

Realkreditinstitutternes rentetilpasningslån har typisk en løbetid på 30 år, men finansieres af obligationer med en langt kortere løbetid, fx et- eller treårige obligationer (herefter rentetilpasningsobligationer). Det indebærer, at lånet løbende skal refinansieres. Efter finanskrisen har ratingbureauerne og EU sat fokus på risikoen for, at det i en tilspidset situation ikke vil være muligt at afsætte et tilstrækkeligt antal nye obligationer til at refinansiere de bagvedliggende lån. I givet fald er der fare for, at realkreditinstituttet ikke som lovet kan tilbagebetale obligationsejerne og derfor må gå i afvikling. Det vil kunne have betydelige økonomiske omkostninger for låntager, investorer og samfundet.

Ratingbureauerne har på den baggrund stillet krav til institutterne om at nedbringe denne refinansieringsrisiko, og EU er på vej med lignende krav.

Med lovforslaget fjernes realkreditinstitutternes refinansieringsrisiko. Det sker ved at stille visse krav til realkreditinstitutternes obligationsudstedelser, når instituttet eksempelvis finansierer et 30-årigt lån med obligationer, som har en løbetid, der er kortere end 30 år. Kravene indebærer, at refinansieringsrisikoen fremover skal bæres af investorerne og ikke af realkreditinstituttet.

Det er forventningen, at lovforslaget vil gøre det muligt for realkreditinstitutterne at opretholde de korte rentetilpasningslån så som F1 og F3.

Løbetidsforlængelse

Lovforslaget fastsætter nærmere regler for udformningen af vilkårene til realkreditinstitutternes rentetilpasningsobligationer i det tilfælde, at instituttet ikke kan refinansiere lån, eller at refinansieringen indebærer en uforholdsmæssig stor rentestigning for låntager.

Manglende afsætning af obligationer

Med lovforslaget stilles der krav om, at det af de vilkår, som er knyttet til rentetilpasningsobligationerne skal fremgå, at obligationen automatisk

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
evm@evm.dk
www.evm.dk

kan forlænges med et år, hvis instituttet, fx som følge af stærk markedsuro, ikke kan afsætte tilstrækkeligt med nye obligationer til at refinansiere de bagvedliggende lån. Når dette år er gået, kan instituttet igen forsøge at afsætte nye obligationer. Det vil være muligt, hvis afsætningsproblemet er af forbigående karakter. Skulle det ikke være muligt at afsætte tilstrækkeligt med obligationer, kan obligationen igen forlænges.

Ved en forlængelse af en obligation fastsættes renten som udgangspunkt til renten året før tillagt fem procentpoint. Skulle obligationen blive forlænget yderligere, fastholdes renten uændret.

Disse bestemmelser sikrer, at et i øvrigt sundt realkreditinstitut undgår at blive nødlidende i det meget særlige tilfælde, at rentetilpasningslån ikke kan refinansieres. Dermed fjernes realkreditinstitutternes refinansieringsrisiko.

Uforholdsmæssig stor rentestigning

For rentetilpasningsobligationer med en løbetid på op til tre år skal det indføres i vilkårene, at hvis renten i forbindelse med refinansiering bliver mere end fem procentpoint højere end den effektive rente året før, vil obligationen blive forlænget i ét år og rentestigningen vil blive begrænset til fem procentpoint. En låntager med eksempelvis et F1-lån vil således højst kunne få en rentestigning på fem procentpoint fra ét år til det næste. Ved den første refinansiering efter udløbet af dette år vil der ikke være begrænsning på renten.

Renteloftet beskytter derved låntagerne mod meget store, pludselige renteændringer, der fx kan opstå som følge af forbigående valutauro. Med loftet lægges der samtidig begrænsninger på instituttets tabsrisiko, dvs. det forhold, at en meget stor rentestigning vil øge instituttets kreditrisiko, fordi en række låntagere ikke er i stand til at betale de ydelser, der følger af rentestigningen.

Realkreditinstitut under afvikling

For et realkreditinstitut, der er under afvikling, gælder en tilsvarende model med en undtagelse. Hvis refinansieringen fejler, eller renten stiger med mere end fem procentpoint, vil obligationen ikke blive forlænget med ét år, men blive ændret til en længerevarende obligation med løbetid og afdrag svarende til de bagvedliggende lån. Låntagerne vil samtidig få deres lån ændret til fast forrentet, konverterbart lån.

Det sikrer, at der skabes klarhed om betalingerne på obligationerne i en afviklingssituation, og at usikkerheden om refinansiering af instituttets rentetilpasningslån elimineres. Det er en forudsætning for en ordnet afvikling af et nødlidende realkreditinstitut.

Ikrafttræden

Loven træder i kraft den 1. april 2014 for nyudstedte rentetilpasningsobligationer med løbetid op til 14 måneder. For øvrige rentetilpasningsobligationer træder loven i kraft 1. januar 2015.