



## NOTAT

Finanstilsynet

2. december 2014

BANK A

## Høringsnotat: Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Finanstilsynet offentliggjorde den 11. september 2014 et forslag til en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter. Forslaget har efterfølgende været i høring med frist den 8. oktober 2014. Finanstilsynet har modtaget høringssvar fra Danmarks Nationalbank, Dansk Aktionærforening, Finansrådet, Landbrug & Fødevarer, Lokale Pengeinstitutter, Nykredit, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen og Realkreditrådet.

I høringsvarerne er der en overordnet opbakning til tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter, fordi den på en afbalanceret måde fremtidssikrer institutternes robusthed og hermed forstærker stabiliteten i det danske realkreditsystem.

Bemærkningerne er i det følgende opdelt på hovedområder og kommenteret samlet, i det omfang de berører det samme emne.

### 1. Forholdet til pengeinstitutter mv.

#### Nationalbanken:

*"Pengeinstitut- og realkreditvirksomhed er grundlæggende to forskellige forretningsmodeller, der ikke er underlagt den samme regulering. [...] En tilsynsdiamant for realkreditinstitutter bør [ikke] give anledning til, at pengeinstitutternes lån med afdragsfrihed begrænses, med mindre lånene finansieres med SDO."*

#### Finansrådet:

*"[...] 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."*

*"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.”*

*”Det forekommer ikke [...] 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 realkreditmodells guldrandethed. Hvis formålet har det bredere samfundsøkonomiske sigte at begrænse den samlede private gældsætning i Danmark, kunne det være nyttigt med et stærkere analytisk grundlag.”*

*”[...] overvågnings- og indberetningsordningen potentielt kan have en uhenigtsmæssig 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.”*

Finanstilsynet:

Formålet er at begrænse omfanget af risikable lån, herunder afdragsfrie lån med høj LTV. Det er således ikke formålet at begrænse gældsætningen.

Det er korrekt, at pengeinstitut- og realkreditvirksomhed er to forskellige forretningsmodeller, men iværksættelsen af en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter uden tiltag i forhold til pengeinstitutter indebærer risiko for, at de risikable lån i stedet flytter over i pengeinstitutterne.

For at imødegå at de risikable lån i stedet flytter over i pengeinstitutterne, vil der parallelt med introduktionen af tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter tillige blive etableret to supplerende indberetninger til Finanstilsynet, med henblik på at Finanstilsynet kan overvåge udviklingen.

Den ene indberetning er rettet mod SDO finansierede lån i pengeinstitutterne, da disse vurderes at udgøre den mest oplagte konkurrent til realkreditlån.

Koncerner med både penge- og realkreditinstitutter, der udsteder SDO'er, skal opføre pejlemærkerne for afdragsfrihed, renterisiko og funding for alle udlån, der er finansieret med SDO'er. Koncernen skal alene opfylde pejlemærket for realkreditudlånet. Finanstilsynet vil imidlertid overvåge, hvorvidt der sker en udvikling, hvor pejlemærket udvikler sig anderledes for koncernen end for realkreditinstituttet, og vil gribe ind, hvis der viser sig en overflytning af risiko til pengeinstituttet for, at realkreditinstituttet kan opfylde pejlemærket. Tilsvarende skal koncernen ved iværksættelse af diamanten redegøre for, hvordan tilpasningen frem til iværksættelsen har berørt henholdsvis koncernen og realkreditinstituttet.

For pengeinstitutter, der yder boliglån finansieret ved udstedelse af SDO'er i form af fælles funding, vil den del af udlånet, der er finansieret på denne måde, indgå i et realkreditinstituts opgørelse og skal derfor ikke også indgå i pengeinstituttets opgørelse.

Den anden indberetning omfatter pengeinstitutter, der ikke udsteder SDO'er, men er til gengæld alene målrettet afdragsfrihed. Hensigten er, at der etableres en overvågningsløsning, hvor pengeinstitutterne pålægges at indberette oplysninger om deres lån med sikkerhed i danske ejerboliger og fritidshuse. Der er alene tale om en overvågning, der skal sikre, at der ikke sker en systematisk bevægelse i de afdragsfrie lån over til pengeinstitutterne.

Overvågningen vil være målrettet de lån, hvor pengeinstitutter er i konkurrence med realkreditinstitutter, dvs. forskellige former for prioritetslån. Derimod er det ikke hensigten, at pengeinstitutternes supplerende finansiering til låntagere, der ønsker at låne mere end de 80 pct. af ejendomsværdien for ejerboliger og 60 pct. for fritidshuse, som er grænsen for realkreditbelåning, skal være omfattet. For de mindre pengeinstitutter (gruppe 3) vil det være tilstrækkeligt med en mere overordnet (ikke LTV baseret) indberetning af omfanget af lån med pant i ejerboliger og fritidshuse. De mindste institutter (gruppe 4) undtages for indberetning.

Indberetningerne fra institutterne i gruppe 1 og 2 skal være tilstrækkelige til, at Finanstilsynet kan beregne værdien af pejlemærket for det enkelte instituts lån og samtidig følge udviklingen i både tæller (afdragsfrie lån i LTV-båndet 75-100 pct. af lånegrænsen for realkreditinstitutter) og nævner (samlet udlån med sikkerhed i ejerboliger og fritidshuse). Det må forventes, at værdien af pejlemærket i pengeinstitutterne i udgangspunktet vil ligge meget højt. Det er således ofte en central egenskab ved pengeinstitutternes nuværende prioritetslån, at de giver låntager en større fleksibilitet i låne- og afdragsprofilen end tilsvarende realkreditlån.

Pengeinstitutterne er imidlertid ikke omfattet af pejlemærkets grænseværdi. Finanstilsynet vil derimod have fokus på, om omfanget af de relevante lån udviser en stor fremadrettet vækst. Hvis dette er tilfældet, kan det være udtryk for den risikooverflytning, som søges undgået, og i så fald vil Finanstilsynet gribe ind.

For at sikre et retvisende referencepunkt for den fremadrettede udvikling og for at overvåge at realkreditinstitutternes tilpasning frem mod ikrafttræden af diamanten ikke sker ved overflytning af lån til pengeinstitutter, vil Finanstilsynet iværksætte indberetningen allerede i 2015 mod 2017 for realkreditinstitutter.

Lokale Pengeinstitutter:

*"[...] såfremt der indføres en sådan indberetningsordning for pengeinstitutter, er det vigtigt, at den påtænkte løsning ikke bliver administrativ tung.*

*[...] [Vi] anbefale[r], 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."*

Finansrådet:

*"Derudover må det sikres, at tiltaget [overvågnings- og indberetningsordningen] ikke indebærer store administrative byrder for pengeinstitutterne forbundet med afgrænsning af relevante lån, opgørelse af værdien af relevante pejlemærker og indberetning af disse."*

*"[Vi] opfordre[r] 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."*

Nykredit:

*"Der kan dog overvejes en bagatelgrænse, således at relativt små pengeinstitutlån ikke omfattes af indberetningspligten, jf. at sådanne ikke kan sammenlignes direkte med realkreditlån."*

Finanstilsynet:

Finanstilsynet er opmærksomt på, at indberetningsløsningen skal udformes på en fornuftig måde, der på den ene side tilvejebringer et grundlag for at følge udviklingen i tilsvarende lån, der indgår i diamanten for realkreditinstitutter, ydet i pengeinstitutter, men på den anden side ikke bringer unødvendige administrative byrder for pengeinstitutterne. Blandt andet i lyset heraf er det hensigten alene at etablere en overvågningsløsning for de ikke SDO-finansierede lån, jf. ovenfor. Endvidere er det hensigten, at lån under 200.000 kr. undtages fra indberetningsløsningen.

Hvad angår omfattede institutter, er det med henblik på at begrænse de administrative byrder hensigten, at institutter i gruppe 4 ikke skal være omfattet. Endvidere er vurderingen, at det for gruppe 3 vil være tilstrækkeligt med en mere overordnet (ikke LTV baseret) indberetning af omfanget af lån med pant i ejerboliger og fritidshuse. Dermed er det kun institutter i gruppe 1 og 2, der skal indberette LTV baserede låneopgørelser. Der vil i den forbindelse blive set på, hvordan kravene til LTV opgørelsen kan indrettes, så de ikke påfører de omfattede institutter unødvendige byrder. Den konkrete udformning af indberetningsløsningen vil ske i dialog med branchen.

Finansrådet:

*"Det fremgår ikke, om udenlandske pengeinstitutter, der opererer i Danmark gennem filialer, tilsvarende vil blive omfattet af overvågnings- og indberetningsordningen."*

## Finanstilsynet:

Udenlandske pengeinstitutter, der opererer i Danmark gennem filialer, vil blive omfattet af overvågningsordningen. I fald der identificeres en udvikling, der påkalder sig interesse, vil der blive optaget dialog med hjemlandets tilsynsmyndighed herom.

**2. Renterisiko**Realkreditrådet:

*"[...] Det ønske [...] at husholdningernes renterisiko ikke forøges (begrundet i deres totale gæld i forhold til indkomst), kan blive understøttet af andre tiltag fra realkreditinstitutternes side. [Fx] gennem tilbud om fastforrentede lån, længere fastrente-perioder, tilføjelse af begrænsninger på renteudsvingene gennem rentelofter, rentegennemsnit eller helt nye varianter, der ikke er udviklet endnu."*

## Finanstilsynet:

Finanstilsynet er enig i, at der er tale om relevante tiltag til begrænsning af renterisikoen. Diamantens pejlemærke for renterisiko har til hensigt at fremme anvendelsen af sådanne tiltag.

Realkreditrådet:

*"Der bør tages højde for tilknyttede finansielle instrumenter, fx renteswaps, så låntagere, der har fjernet eller reduceret renterisikoen, ikke indgår i pejlemærket."*

Nykredit:

*"En del af [boligudlejningsejendomme og andelsboliger] låntagere har imidlertid også tilknyttet en fast-renteswap fra en bank, som eliminerer låntagerens rentefølsomhed. Det bør være muligt at kombinationen af realkreditlån og renteswap ses under ét i opgørelsen af pejlemærket, dvs. opfattes som ikke-rentefølsomt."*

Realkreditforeningen:

*"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 ejendomsstyper, eller bedriver anden virksomhed, som ikke er omfattet af pejlemærket. Risikoen ved denne virksomhed opgøres og styres samlet. Det ville være u hensigtsmæssigt for både institutterne og kunderne selv, hvis de skulle underlægges fordyrende begrænsninger på"*

enkeltlånsniveau, når de allerede har relevante måder at håndtere deres samlede renterisici på.”

Realkreditforeningen:

”I relation til behandling af lån med renteloft [...] bør [kriteriet] dog præciseres, således at bedømmelsen foregår på belåningstidspunktet, og lånet ikke kan skifte status som følge af den efterfølgende renteudvikling.”

Realkreditrådet:

”[De såkaldte garantilån med renteloft] vil typisk have forskellige renteloffer afhængig af tidspunktet, hvor lånet er blevet ydet. [Tilsyns]forslaget lægger op til, at afstanden mellem det aktuelle lange renteniveau og renteloftet skal afgøre, hvorvidt udlånet regnes som rentefølsomt eller ej.

”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 uhensigtsmæssigheder, der er knyttet til, at et lån kan skifte mellem at være inde og ude af pejlemærket afhængigt af renteudviklingen.”

Nykredit:

”Variabelt forrentede lån med renteloft 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.[...] 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.”

Realkreditrådet:

”Låntagers renterisiko udgør ikke en stor realkreditspecifik risiko på institutniveau. [...] 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.”

Nykredit:

”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.”

*"En justering af pejlemærket kunne give mulighed for, at mange F1-låntagere kunne konvertere til Cita-baserede lån med lang funding."*

Finanstilsynet:

Finanstilsynet vil præcisere, at der kan tages højde for risikoafdækningsinstrumenter af forskellig art, herunder fx renteswaps, der begrænser renterisikoen, således at de berørte lån ikke indgår i opgørelsen af pejlemærket.

Pejlemærket vedrører alene et udvidet boligsegment bestående af Privat og Erhverv med boligformål. For disse kunder fylder renterisiko relativt meget i risikobilledet, og de har begrænsede muligheder for at imødegå denne risiko gennem andre tiltag. F.eks. er der i en ejendomsudlejningsvirksomhed typisk færre muligheder for at overvælte rentestigninger i lejen sammenlignet med en traditionel erhvervsvirksomhed.

For så vidt angår lån til finansiering af porteføljer af blandede ejendomme, hvor renterisikoen opgøres og styres samlet fx gennem anvendelsen af renteswaps til begrænsning af den samlede renterisiko, vil det være muligt at modregne de lån, der er omfattet af renteswaps, jf. ovenfor. Hvis de indgåede renteswaps kun dækker en del af porteføljen, vil det være muligt at henregne de indgåede renteswaps til den del af låneporteføljen, der har sikkerhed i boligudlejningsejendomme.

Finanstilsynet er videre enig i de fremførte bemærkninger til lån med renteloft og vil præcisere, at opgørelsen af lånets karakter som variabelt eller fast forrentet vil ske på belåningstidspunktet, hvorefter lånet ikke skifter status i lånets løbetid.

Pejlemærket og den tilhørende grænseværdi er fastlagt med henblik på at begrænse den koncentrationsrisiko, som et realkreditinstitut påtager sig, hvis for stor en del af låneporteføljen er med variabelt forrentede lån med kort rentebinding. I lyset af de justeringer Finanstilsynet iværksætter, der netop imødekommer branchens bemærkninger fsva. en bred hensyntagen til risikoafdækningsinstrumenter og klassificering af lån med renteloft på belåningstidspunktet, ændres betydningen af pejlemærket væsentligt. Finanstilsynet har derfor gennemført en ny dataindsamling. Denne peger på, at institutterne ligger væsentligt anderledes i forhold til pejlemærket efter justeringerne, og at der derfor er et behov for justering af pejlemærkets grænseværdi på mindst 5 pct.point. Finanstilsynet justerer derfor pejlemærkets grænseværdi fra 30 pct. til 25 pct.

Pejlemærket og grænseværdien skal stadig give mulighed for, at instituttet kan tilbyde korte lån til kunder inden for den fastsatte grænseværdi. Grænseværdien på 25 pct. vurderes at afbalancere disse hensyn.

Realkreditrådet:

*"Lån med glidende rentegennemsnit beregnet over mere end 24 måneder, eksempelvis P33 lån, 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."*

Nykredit:

*"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."*

## Finanstilsynet:

P-lån med et glidende rentegennemsnit baseret på fx en årlig refinansiering af 1/3 af lånet med F3'ere vil som udgangspunkt blive vurderet på baggrund af renterisikoen i de underliggende obligationer. Håndteringen af et sådant p-lån vil således være parallel med, hvad der gælder, hvis låntager i stedet havde optaget 3 selvstændige lån.

Det betyder, at lånet efter 2. år ikke vil indgå i beregningen af pejlemærket.

Realkreditrådet:

*"Vi ser gerne ud fra et kundeforsyn, 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."*

Nykredit:

*"[...] [vi] vil 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."*

## Finanstilsynet:

Indfasningsperioden er 2018 for pejlemærkerne for udlånsvækst, låntagers renterisiko og store eksponeringer. Indfasningsperioden er 2020 for pejlemærkerne for afdragsfrihed og kort funding. Forskellen skyldes, at der er et større tilpasningsbehov på de to sidstnævnte pejlemærker. Et tilsvarende stort tilpasningsbehov ses ikke at være til stede for pejlemærket for låntagers renterisiko, hvorfor der vil kunne gennemføres en hurtigere tilpasning. Der vil derfor ikke blive ændret på dette pejlemærkes indfasningsperiode.



### 3. Afdragsfrihed

#### Nationalbanken:

*"Tilsynsdiamanten er [...] ikke velegnet til en begrænsning af den enkelte husholdnings anvendelse af afdragsfrihed."*

#### Finanstilsynet:

Tilsynsdiamanten er målrettet realkreditinstitutter. Det betyder, at realkreditinstitutterne har mulighed for selv at vælge, hvilke låntagere de vil give fuld afdragsfrihed, og hvilke der kun vil blive tilbudt et lavere niveau af afdragsfrihed. Tilsynsdiamanten er således ikke rettet mod de enkelte kunder.

#### Lokale Pengeinstitutter:

*"[...] Bekymring for, at begrænsningen af afdragsfriheden kan udøve negativ indflydelse på udviklingen i ejendomspriserne uden for de største byer."*

*"[Vi] frygter, 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."*

*"[Vi] opfordre[r] til, at myndighederne nøje følger udviklingen, så de påtænkte begrænsninger i afdragsfriheden ikke kommer til at ramme skævt."*

*"[...] Boligpriserne stiger [nu] i alle landets regioner [...] men boligmarkedet specielt uden for de større byer må fortsat betegnes som værende skrøbeligt."*

#### Finansrådet:

*"Den seneste boligprisudvikling viser, at boligpriserne nogle steder er begyndt at stige og andre steder muligvis er stabiliseret [...] 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."*

#### Finanstilsynet:

Finanstilsynet er opmærksomt på, at der er behov for en balanceret løsning med tid til tilpasning. Dertil kommer, at realkreditinstitutterne med et pejlemærke i tilsynsdiamanten får mulighed for selv at vælge, hvilke låntagere de vil give fuld afdragsfrihed, og hvilke der kun vil blive tilbudt et lavere niveau af afdragsfrihed.

I områder, hvor der er mere usikkerhed om den fremtidige prisudvikling og en svagere handelsaktivitet, er afdragsfrie lån et mindre oplagt produkt.

Finanstilsynets undersøgelser af realkreditinstitutternes kreditpolitik viser eksempler på, at afdragsfriheden allerede er begrænset i yderområderne fordi institutterne er usikre på omsætteligheden af disse boliger.

Tilsynsdiamanten ændrer ikke på disse grundlæggende forhold, og der er heller ikke noget i tilsynsdiamantens pejlemærke, der giver grundlag for at forvente en særlig effekt i yderområder. For den boligejer, der har svært ved få lån i et yderområde, kommer det under alle omstændigheder i anden række, hvilke muligheder der er for at få afdragsfrihed.

Det er således Finanstilsynet vurdering, at det ikke er adgangen til afdragsfrihed, der er problemet i de udfordrede kommuner. Der, hvor låntagerne oplever problemer med at få bevilget lån, er det således snarere selve låneanmodningen, som bliver afslået eller reduceret, hvilket skyldes, at mange ejendomme i de udfordrede kommuner er forbundet med en betydelig pris- og salgsusikkerhed.

#### Realkreditforeningen:

*"[Pejlemærket] omfatte[r] 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."*

#### Realkreditrådet:

*"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."*

*"Risikomæssigt er der imidlertid ikke forskel på, hvor i prioritetsstillingen afdragsfriheden er placeret."*

#### Nykredit:

*"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."*

Realkreditforeningen:

*"[...] mængden af lån med afdragsfrihed i den yderste del af belåningen [sættes] i forhold til den samlede mængde af lån i samme belåningsinterval. Det giver anledning til et paradoks. 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."*

## Finanstilsynet:

Finanstilsynet er enig i, at pejlemærket i sin nuværende form har visse uhensigtsmæssige aspekter. På den baggrund foretages tre justeringer af pejlemærket:

1. Opgørelsen af tælleren ændres, således at alle afdragsfrie lån indgår i opgørelsen uanset deres placering i prioritetsrækkefølgen. Der kan dog fortsat maksimalt medregnes afdragsfrie lån svarende til den del af belåningen, der overstiger 75 pct. af lånegrænsen. Endvidere fastholdes, at der kun indgår lån, hvor den samlede LTV overstiger 75 pct. af lånegrænsen.
2. Opgørelsen af nævneren ændres, således at alle lån med sikkerhed i ejerboliger og fritidshuse indgår. Det er en væsentlig bredere nævner end i den tidligere specifikation, hvor kun lån i LTV-båndet 75-100 pct. af lånegrænsen indgik i nævneren. Dermed giver pejlemærket en bedre indikation af omfanget af de risikable lån i forhold til instituttets samlede portefølje. Samtidig bliver pejlemærket mere robust over for udviklingen i instituttets långivning.
3. Ændringen af tæller og nævner betyder, at der skal foretages en rekalkibrering af grænseværdien. Denne er sat til 10 pct. med henblik på at sikre et tilpasningsbehov i samme størrelsesorden for realkreditinstitutterne som den tidligere specifikation.

Parcelhusejernes Landsforening:

*"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."*

*"[...] 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?"*

Finanstilsynet:

Det er Finanstilsynets vurdering, at specifikationen af pejlemærket for afdragsfrihed på passende vis afbalancerer hensynet til på den ene side realkreditinstitutternes kreditrisici og på den anden side fordelene for låntagerne ved adgang til lån med afdragsfrihed. Der vil således også efter implementeringen af tilsynsdiamanten være adgang for realkreditinstitutterne til at yde afdragsfrie lån.

Realkreditrådet:

*"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."*

Finanstilsynet:

Det er korrekt, at der ikke er formuleret en præcis definition af, hvornår et lån kan betegnes som værende "med afdrag" henholdsvis "uden afdrag". Finanstilsynet vil udarbejde en definition med udgangspunkt i, at et lån kan betegnes som "med afdrag", hvis der mindst betales afdrag til afviklingen af et traditionelt 30-årigt annuitetslån med samme rente som lånet. Lån med klippekort vil typisk tælle med i de perioder, hvor der ikke afdrages.

#### **4. Kort funding**

Nationalbanken:

*"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."*

Realkreditforeningen:

*"Det kan dog være vanskeligt at opnå både en reduktion af omfanget og en spredning af auktionerne ved hjælp af et endimensionalt pejlemærke."*

*"[...]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."*

*"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”.*

Realkreditrådet:

*”Vi bakker op om en halvårlig grænse [...] 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 [...], der imødekommer anden regulering end tilsynsdiamantens risikomål. Alternativt er det nødvendigt at ændre pejlemærket til en årlig grænse på 30 pct.”*

Finanstilsynet:

Finanstilsynet anerkender, at en halvårlig udmåling af pejlemærket kan virke uhensigtsmæssig i forhold til en mere fleksibel tilrettelæggelse af spredning af auktioner henover kalenderåret. Finanstilsynet vil derfor revidere formuleringen af pejlemærket fra ordlyden ”Andelen af udlån, som refinansieres, skal være mindre end 15 pct. pr. halvår af den samlede udlånsportefølje” til ”Andelen af udlån, som refinansieres, skal være mindre end 12,5 pct. pr. kvartal og mindre end 25 pct. årligt af den samlede udlånsportefølje”.

Ændringen indebærer på den ene side en lempelse for de institutter, der har flyttet en del af deres auktioner fra 4. kvartal til 3. kvartal og dermed har en høj koncentration i 2. halvår. Disse skulle med den gamle specifikation flytte en del af deres auktionsmængder til 1. halvår, hvis de ville opfylde pejlemærket uden at ændre den samlede refinansieringsmængde inden for kalenderåret. Dette er ikke nødvendigt med den nye kvartalsmæssige opgørelse.

På den anden side indeholder ændringen også en skærpelse for de institutter, der enten har en høj refinansieringsmængde set over kalenderåret eller har en høj refinansieringsmængde i 4. kvartal. Disse vil skulle henholdsvis reducere den samlede mængde eller sprede den mere jævnt henover året.

Samlet er det vurderingen, at den nye formulering af pejlemærket indebærer et omtrent uændret tilpasningsbehov for sektoren samlet set. Samtidig er det vurderingen, at den nye specifikation bedre adresserer de risici, der knytter sig til en kort og koncentreret fundingstruktur.

Det er Finanstilsynets vurdering, at der ud fra en risikobetragtning ikke er grundlag for særlige regler for små seriestørrelser. Mindre serier flytter i sagens natur endvidere også mindre på målet.

Realkreditrådet:

*”Vi lægger [...] vægt på, at den endelige udformning af pejlemærket for refinansiering afventer en afklaring [på en kommende NSFR]. Det sikrer størst*

*mulig parallelitet mellem pejlemærket, NSFR og målene fra ratingbureauerne.”*

Nykredit:

*”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.”*

Finanstilsynet:

Pejlemærket adresserer en refinansieringsrisiko på kort funding. Det gør NSFR og ratingbureauernes krav ligeledes ved at stille krav om tilstrækkelig stabil finansiering. Ved at ændre modellen i retning af større vægt på at adressere de årlige refinansieringer sikres større parallelitet i kravene.

Realkreditforeningen:

*”[...] i teksten bør [det] præciseres, at der måles på restgælden, og at det er auktionstidspunktet, der er bestemmende for, hvornår en refinansiering anses for at finde sted.”*

Finanstilsynet:

Finanstilsynet er enig i bemærkningen. Det vil blive præciseret, at det er auktionstidspunktet, der er det afgørende, og at der måles på kontantrestgælden.

Nykredit:

*”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.”*

Realkreditrådet:

*”Behov for at tage stilling til, hvordan obligationer, hvor der er forskel mellem den forventede refinansiering og den juridiske løbetid, indgår.”*

*”[...] Som udgangspunkt mest korrekt at anvende et pejlemærke, der kigger på refinansieringen fremadrettet.”*

Finanstilsynet:

Det er hensigten, at pejlemærket for kort funding opgøres bagudrettet pr. kvartal og kalenderår. Det betyder, at det er den faktiske refinansiering, der er afgørende, og dermed hverken den forventede refinansiering eller den juridiske løbetid, sådan som det ville være tilfældet, hvis pejlemærket blev op-

gjort fremadrettet. Dette skyldes blandt andet, at den faktiske refinansiering kan opgøres objektivt og målbart.

## 5. Store eksponeringer

Realkreditforeningen:

*"[P]ejlemærket [vil] kunne forvride konkurrencen om store kunder, specielt i en situation med ejendomsprisfald, hvor den opgjorte værdi pludselig stiger."*

*"Opgørelsen [af store eksponeringer] afhænger af, hvordan CRR præcis skal tolkes." "[...] Institutterne 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 knytter sig en særlig problemstilling til pantter, 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."*

*Finanstilsynet [...] lover at der vil blive udvist forståelse i en sådan situation. [...] Det [vil dog] efterlade institutterne med en vanskelig kommunikationsmæssig udfordring i relation til fx rating-bureauer og investorer. [...] Pejlemærket [bør] indrette[s] sådan, at risikoen for 'falsk alarm' er mindst mulig."*

Finanstilsynet:

Det har hidtil efter gældende ret i Danmark været tilladt at fradrage for sikkerheder i kontor- og forretningsejendomme samt skov- og landbrugsejendomme ved opgørelse af store eksponeringer under visse betingelser. Det er forventningen, at det fortsat efter indførelsen af CRR vil være for disse ejendomstyper, der kan gives fradrag – om end ved nogle lidt lempeligere betingelser. Tilsynsdiamanten er kalibreret ud fra denne forudsætning. Hvis det viser sig, at Finanstilsynets test af ejendomsmarkedet efter CRR artikel 124 ændrer på omfanget af ejendomstyper eller kategorier, der kan give fradrag, vil Finanstilsynet genoverveje kalibreringen.

Som følge af fald i fradragene kan der ved betydelige simultane fald på flere dele af ejendomsmarkedet opstå risiko for, at et institut bryder pejlemærket. Dette kan kun løses i pejlemærkedefinitionen ved at introducere en ny metode for opgørelse af store eksponeringer, end den der anvendes i den øvrige regulering, jf. CRR. Dette vurderes ikke at være hensigtsmæssigt.

Finanstilsynet vil derimod som anført udvise forståelse for, at der ikke kan eller bør ske en hurtig tilpasning i en situation, hvor en overskridelse af pejlemærket kan henføres til en sådan udvikling.

Lokale Pengeinstitutter:

*"Finanstilsynet argumenterer for, at anvendelsen af den egentlige kernekapital som reference [...] skyldes, at den egentlige kernekapital er fuldt tabsabsorberende i "going concern". [Der] skal påpege[s], 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."*

Realkreditrådet:

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

*"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). [Det] forekommer ikke hensigtsmæssigt, at sådan tabsabsorberende kapital ikke kan anvendes til at opfylde kravet i diamanten med hensyn store eksponeringer."*

*"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."*

Finanstilsynet:

Summen af store eksponeringer sættes i forhold til egentlig kernekapital (CET1). Det er rigtigt, at også anden ansvarlig kapital kan være tabsabsorberende i "going concern". CET1 er dog stadig kapital af en højere kvalitet, hvilket også er grunden til, at der i mange sammenhænge tages reference til den. Dertil kommer, at formålet med diamanten er at begrænse risici på et tidligt tidspunkt. Hybrid kernekapital, der kun er tabsabsorberende i en stresset situation, er derfor mindre relevant her. Endelig bemærkes, at grænseværdien er kalibreret i overensstemmelse med, at der anvendes



denne snævre kapitaldefinition. Det samme gælder fradragsmulighederne, som der også er taget højde for i kalibreringen af grænseværdien.

Finansrådet:

*"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."*

Realkreditrådet:

*"[Se alene på] de eksponeringer, der opfylder betingelserne for at være en stor eksponering i kapitalkravsforordningen. [Dvs.] de udgør 10 pct. eller mere af instituttets justerede kapitalgrundlag."*

Finanstilsynet:

Opgørelsen sker efter CRR, jf. ovenfor. I stedet for at tage afsæt i forordningens definition af en "stor eksponering" tages afsæt i de 20 største eksponeringer.

Formuleringen af pejlemærke for store eksponeringer, der tager reference på de 20 største eksponeringer uafhængig af størrelsen i forhold til kapitalgrundlaget, skal imødegå den risiko, der knytter sig til et institut med mange eksponeringer i størrelsesorden 5-10 pct. af kapitalgrundlaget, som ikke ville tæller med i et pejlemærke baseret på "store eksponeringer" afgrænset ved 10 pct. af det justerede kapitalgrundlag.

## **6. Udlånsvækst**

Realkreditrådet:

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

Finanstilsynet:

Erfaringsmæssigt har der især kunnet konstateres overnormale tab i situationer, hvor et realkreditinstitut er vokset kraftigt inden for et bestemt kundesegment. På den baggrund er pejlemærket for udlånsvækst opdelt på segmenter.

Der ses bort fra segmenter, hvor instituttet har et meget lille udlån (under 100 pct. af instituttets kapitalgrundlag).