

**Aftale mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Socialistisk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om regulering af refinansieringsrisiko i forbindelse med rentetilpasningslån ydet med pant i fast ejendom.**

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

Regeringen har på den baggrund fremsat et lovforslag den 28. november 2013, som skal fjerne realkreditinstitutternes refinansieringsrisiko. Lovforslaget indebærer, at refinansieringsrisikoen fremover skal bæres af investorerne og ikke af realkreditinstituttet.

Konkret stilles der i lovforslaget krav om, at det af de vilkår, som er knyttet til rentetilpasningsobligationerne, skal fremgå, at obligationen automatisk kan forlænges med ét år ad gangen, hvis instituttet ikke kan afsætte tilstrækkeligt med nye obligationer til at refinansiere de bagvedliggende lån.

Endvidere stilles der krav om, at rentetilpasningsobligationer med en løbetid på op til tre år i vilkårene skal have indført, at hvis renten i forbindelse med refinansiering bliver mere end fem procentpoint højere end renten året før, vil obligationen blive forlænget i ét år, og rentestigningen vil blive begrænset til fem procentpoint (rentetrigger). Ved den første refinansiering efter udløbet af dette år vil der ikke være begrænsning på renten.

For et realkreditinstitut, der er under afvikling, lægger lovforslaget op til, at såfremt refinansieringen fejler, eller renten stiger med mere end fem procentpoint, vil de obligationer, som skal erstatte obligationer, der udløber, blive ændret til en længerevarende obligation med løbetid og afdrag svarende til de bagvedliggende lån.

Pengeinstitutter udsteder også særligt dækkede obligationer til finansiering af lån mod pant i fast ejendom. I tilfælde af, at særligt dækkede obligationer ved udløb ikke afløses af en ny udstedelse af særligt dækkede obligationer, vil pengeinstituttet kunne tilbagebetale hovedstolen på de udløbne obligationer ved hjælp af andre fundingkilder, fx indlån. For pengeinstitutter er refinansieringsrisikoen derfor primært relevant i en afviklingssituation, hvor der ikke er adgang til andre fundingkilder. Lovforslaget indebærer således, at et pengeinstituts obligationsudstedelse i en afviklingssituation vil blive forlænget med ét år ad gangen, hvis den ikke kan refinansieres.

Loven træder i medfør af lovforslaget i kraft den 1. april 2014 for lån med finansiering op til 12 måneder. For øvrige lån træder loven i kraft 1. januar 2015.

Aftaleparterne er enige om at støtte lovforslaget med nedenstående justeringer og tilkendegivelser.

### *1. Rentetrigger*

Lovforslaget justeres, således at rentetriggeren for realkreditinstitutternes udstedelser begrænses til alle ikke-forfinansierede lån, der er fast eller variabelt forrentet, og hvor obligationerne har en løbetid på op til og med 24 måneder (F1 og F2-lån, 1- og 2-årige CITA-lån og lign.). Desuden præciseres, at pengeinstitutters udstedelser af særligt dækkede obligationer skal have en løbetid på over 24 måneder. Herved skabes sikkerhed for, at pengeinstitutterne ikke får en fordel ved at kunne udstede særligt dækkede obligationer uden rentetrigger for løbetider, hvor lovforslaget pålægger realkreditinstitutterne at have en rentetrigger.

### *2. Afvikling*

Lovforslaget justeres, så der skabes parallelitet i behandlingen af realkreditinstitutternes obligationsudstedelser og bankernes SDO-udstedelser i en afviklingssituation. Justeringen indebærer, at et realkreditinstituts obligationer forlænges med ét år ad gangen i tilfælde af, at kurator vurderer, at han ikke vil kunne honorere sine forpligtelser over for alle de eksisterende obligationsinvestorer, såfremt der udstedes refinansieringsobligationer, eller hvis der ikke er tilstrækkeligt med aftagere til obligationerne. Kurator fastsætter renten på den forlængede obligation som en ledende étårig referencerente (fx CITA) tillagt op til 5 procentpoint. Dette kan fortsættes hele lånets restløbetid. Låntagere med rentetilpasningslån i et realkreditinstitut under afvikling vil fortsat kunne indfri deres lån til pålydende værdi i forbindelse med refinansiering af deres lån.

### *3. Arbejdsgruppe om lige konkurrencevilkår*

Erhvervs- og vækstministeren nedsætter en arbejdsgruppe om lige konkurrencevilkår mellem penge- og realkreditinstitutter.

Arbejdsgruppen får til opgave at følge, om lovændringen fører til ændringer i konkurrenceforholdene mellem penge- og realkreditinstitutter på markedet for lån mod pant i fast ejendom. Arbejdsgruppen skal endvidere følge udviklingen i markedet for lån mod pant i fast ejendom med henblik på at afdække, om der ses forskydninger i markedet mellem penge- og realkreditinstitutter. Afdækningen skal også omfatte lån fra pengeinstitutter, der er finansieret af et realkreditinstitut og ligger på realkreditinstituttets balance (fælles funding). Endelig skal arbejdsgruppen følge, om lovændringen fremmer, eller i fremtiden kan fremme, forretningsmodeller, som ikke kan modstå stressscenarier og/eller skaber risikoforskydninger i den finansielle sektor og medfører nye systemiske risici.

Arbejdsgruppen skal – såfremt arbejdsgruppen finder, at lovændringen fører til ændring i konkurrencevilkårene – hvor relevant komme med forslag til at imødegå disse.

Arbejdsgruppen sammensættes af repræsentanter for relevante offentlige myndigheder, penge- og realkreditinstitutter og eksterne eksperter. Formandskabet varetages af en af de eksterne eksperter.

Arbejdsgruppen skal afgive en foreløbig rapport inden 1. september 2014. Parterne er endvidere enige om at gøre status over lovgivningen inden udgangen af 2014. Tre år efter lovens ikrafttræden gennemføres en analyse af konsekvenserne af loven.

*Gennemsigtighed om omkostninger ved boliglån*

Regeringen vil tage initiativ til at skabe større gennemsigtighed om omkostninger ved boliglån mod pant i fast ejendom ydet af realkreditinstitutter og pengeinstitutternes prioritetslån med henblik på at styrke konkurrencen og gøre det nemmere for forbrugerne at finde det mest fordelagtige boliglån. Forbrugerne skal have de nødvendige oplysninger til at vurdere, hvad der er det billigste boliglån. Der etableres en offentlig hjemmeside, der løbende viser, hvad de faktiske årlige omkostninger (inklusive gebyrer m.v.) er på boliglån mod pant i fast ejendom ydet af realkreditinstitutterne og pengeinstitutternes prioritetslån.