

Finansdepartementet
Finansmarkedsavdelingen
Postboks 8008 Dep.
0030 Oslo

Oslo, 13.11.2012

Deres ref.: 12/544 ReE/RJu

Høring – obligasjoner med fortrinnsrett og vurdering av fritidseiendommer

1. Innledning

Pensjonskasseforeningen viser til Finansdepartementets høringsbrev av 26.9.2012, der notat fra Finanstilsynet av 30.8.2012 med forslag til endringer i OMF-forskriften var vedlagt.

Pensjonskasseforeningen er i utgangspunktet positiv til at det gjøres en avklaring om hvorvidt lån med pant i fritidsbolig er å betrakte som et bolighypoteklån eller eiendomshypotek etter gjeldende regelverk. Slik det fremstår nå er det etter foreningens syn dårlig sammenheng mellom OMF-forskriften og kapitalkravforskriften når det gjelder vurdering av fritidseiendommer, noe som har ført til usikkerhet og ulike tolkninger.

Selv om Pensjonskasseforeningen synes det er fordelaktig med en avklaring, er vi imidlertid ikke enige i Finanstilsynets forslag til endringer. Vi mener lån med pant i fritidseiendommer burde betraktes som bolighypoteklån, med tilhørende mulighet for å benytte generelle prisnivåer, såfremt det anses forsvarlig ut fra markedsforholdene. Vi er imidlertid positive til å begrense belåningsgraden på lån med pant i fritidseiendom til 60 prosent av forsvarlig verdigrunnlag, for å sikre tilgang til sikre obligasjoner.

2. Pensjonskasseforeningens synspunkter

2.1 Bolighypoteklån eller eiendomshypoteklån

Finanstilsynet har i rundskriv 19/2002 om "Ytterligere presiseringer knyttet til kapitaldekningsrapporten, rapport 700 og rapport 800" selv uttalt at "som boligeiendom medregnes også fritidseiendom eiet av låntaker og bolig under oppføring som vil bli bebodd av låntaker". Rundskrivet har ikke blitt trukket tilbake og anses derfor fremdeles som gjeldende – og taler for at fritidseiendom er å betrakte som boligeiendom.

Også i kapitalkravforskriften § 5-9 regnes fritidseiendom som boligeiendom, riktignok med ulik risikovekting, men like fullt som boligeiendom;

"(1) Følgende engasjementer med pantsikkerhet i **boligeiendom** kan gis risikovekt 35 prosent, dersom vilkårene i annet ledd er oppfylt:

b. engasjementer med pantsikkerhet i **fritidseiendom** som er eller vil bli benyttet av eier eller som er utleid av eier innenfor 60 prosent av forsvarlig verdigrunnlag”.

Pensjonskasseforeningen mener det vil være hensiktsmessig å forsøke å etterstrebe mest mulig samsvar mellom de ulike regelverkene, både for å gjøre regelverkene enklest mulig å forholde seg til, men og for unngå misforståelser. Også i forarbeidene til finansieringsvirksomhetsloven kapittel 2, IV. Obligasjoner med fortrinnsrett, Ot. prp. nr. 11 (2006-2007) presiseres det at regelverket for obligasjoner med fortrinnsrett skal henge sammen med det øvrige regelverket for finansinstitusjoner, spesielt kapitaldekningsregelverket.

Samlet mener Pensjonskasseforeningen at kapitalkravforskriften, Finanstilsynets rundskriv og forarbeidene til Finansieringsvirksomhetsloven taler for at fritidseiendom betraktes som boligeiendom, og videre at lån med pant i fritidseiendom burde karakteriseres som bolighypoteklån.

2.2 Belåningsgrad

Som vist til ovenfor vektes fritidseiendom ulikt sammenlignet med ordinær boligeiendom, etter kapitalkravforskriften § 5-9. Lån med pantsikkerhet i boligeiendom kan gis risikovekt 35 prosent dersom lånet ligger innenfor 80 prosent av forsvarlig verdigrunnlag for ordinære boligeiendommer, og 60 prosent av forsvarlig verdigrunnlag for fritidseiendommer.

Finanstilsynet skriver i sitt høringsnotat at ”volatiliteten i fritidseiendomsmarkedet samt kredittrisikoen for mislighold, sammenholdt med at obligasjoner med fortrinnsrett skal være særskilt sikre, gjør at lån med pant i fritidseiendommer som skal overføres til sikkerhetsmassen, ikke bør ha en belåningsgrad som overstiger 60 prosent.” Pensjonskasseforeningen er opptatt av at finansmarkedet skal ha god tilgang på sikre obligasjoner, og støtter derfor Finanstilsynets vurdering om at belåningsgraden for fritidseiendommer heller ikke burde overstige 60 prosent etter OMF-forskriften. Tilsynet skriver imidlertid videre at ”dette er et moment som tilsier at lån med pant i fritidsbolig er eiendomshypoteklån”. Dette resonnementet støtter Pensjonskasseforeningen ikke, og det vises til argumentasjon ovenfor. Å oppnå en belåningsbegrensning på 60 prosent gjennom å karakterisere slike lån som eiendomshypoteklån er en fremgangsmåte foreningen ikke bare mener er unødvendig, men også feilaktig. En bedre måte å oppnå en slik begrensning i belåningsgraden synes vi vil være å foreta en tilsvarende presisering for OMF-forskriften som er gjort under kapitalkravforskriften § 5-9.

Samlet er Pensjonskasseforeningen derfor enige med Finanstilsynet om at belåningsgraden for lån med pant i fritidseiendom ikke burde overstige 60 prosent. Foreningen er imidlertid uenig i at dette automatisk tilsier at slike lån er eiendomshypoteklån. Pensjonskasseforeningen er av den oppfatning at fremfor å karakterisere lån med pant i fritidseiendom som eiendomshypoteklån, burde begrensningen i belåningsgrad for slike lån presiseres i OMF-forskriften.

2.2 Verdivurdering

Når det gjelder verdivurderingen av lån med pant i fritidseiendom argumenterer Finanstilsynet med at verdien av fritidseiendommer vil variere betydelig innenfor små geografiske områder avhengig av faktorer som uberørthet, utsikt, nærhet til sjø, om fritidseiendommen har strandlinje, privat brygge, etc. Etter tilsynets vurdering kan det basert på disse forhold derfor stilles spørsmål ved om det er hensiktsmessig at det legges vekt på generelle prisnivåer ved verdifastsettelse av fritidseiendommer.

Etter Pensjonskasseforeningens syn er dette forhold som i aller høyeste grad også er gjeldende ved ordinære boligeiendommer. Og som for ordinære boliger så tas det også hensyn til slike forhold når det beregnes generelle prisnivåer for fritidseiendommer. Finanstilsynets argumentasjon synes derfor å være noe tynn, og Pensjonskasseforeningen mener det vil være uheldig å skille mellom ordinær boligeiendom og fritidseiendom basert på et slikt grunnlag. En begrensning til å måtte benytte individuell vurdering av fritidsboliger vil i tillegg kunne påføre foretakene en stor økonomisk byrde, og i verste fall kunne medføre at slike lån utelukkes fra sikkerhetsmassen. Foreningen mener derfor at verdivurdering av boliger burde kunne bygge på generelle prisnivåer **såfremt det anses forsvarlig ut fra markedsforholdene**, også for fritidseiendommer.

2.3 Verdigrunnlag

Når det gjelder verdigrunnlag støtter Pensjonskasseforeningen Finanstilsynets forslag om at det skal kunne gis mulighet til å legge faktisk omsetningsverdi til grunn som verdigrunnlag, dersom dette er forsvarlig ut fra forholdene ved eiendommen og markedet. Foreningen støtter også tilsynets bemerkning om at en slik presisering må anses som tilstrekkelig.

2.4 Ikrafttredelse

Pensjonskasseforeningen støtter Finanstilsynets forslag om at endringer i OMF-forskriften kun skal gjøres gjeldende for nye lån med pant i fritidseiendom som legges i sikkerhetsmassen. Dette for å unngå usikkerhet knyttet til lån allerede inntatt i porteføljen.

Samlet mener Pensjonskasseforeningen at lån med pant i fritidseiendom er å anse som bolighypoteklån og at slike lån derfor burde kunne verdivurderes på samme måte som lån med pant i ordinær boligeiendom. Foreningen støtter derfor ikke Finanstilsynets forslag til forskriftsendring. Pensjonskasseforeningen mener imidlertid at belåningsgraden for lån med pant i fritidseiendom burde begrenses til 60 prosent, og ønsker at dette presiseres i OMF-forskriften på tilsvarende måte som i kapitalkravforskriften § 5-9. Videre støtter foreningen at det gis mulighet for å legge faktisk omsetningsverdi til grunn som verdigrunnlag for fritidseiendommer.

Med vennlig hilsen,

Pensjonskasseforeningen



Pia-Maria Ingvaldsen Sjølie
Rådgiver