



FINANSDEPARTEMENTET	
05. MAI 2004	
Saksnr.	0312215-32
Arkivnr.	



Finansdepartementet

Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Deres ref.: 01/2864 FM KW

Vår ref.: 200400024-

Oslo 3.5.2004

Høring - forslag til forskrift om kredittforetak som utsteder obligasjoner med særskilt sikkerhet

Det vises til Finansdepartementets brev datert 13. februar 2004 der det bes om Sparebankforeningens syn på forslag til forskrift om kredittforetak som utsteder obligasjoner med særskilt sikkerhet.

Sparebankforeningen er meget tilfreds med den velvilje departementet har vist ved oppfølgingen av Banklovkommisjonens forslag om å åpne for obligasjoner med særskilt sikkerhet i Norge. Så vidt vi kan se er forskriftsutkastet i det alt vesentlige egnet til å danne et godt grunnlag for at norske kredittforetak kan tilby obligasjoner med særskilt sikkerhet til konkurransedyktige betingelser i markedet. Vi mener imidlertid at utkastet bør justeres på noen punkter for at instrumentet skal kunne slå i gjennom i markedet.

Våre endringsforslag, som i hovedsak baserer seg på innspill fra ratingselskapene, er ment å sikre at det grunnleggende hensynet til best mulig rating blir ivaretatt. Nøyaktig hvor grensen går, er det ingen som kan si med sikkerhet på forhånd. Det vi vet, er at ratingselskapene vil foreta en konkret vurdering av helheten i lov, forskrift, vedtekter og låne/panteavtaler. Særlig Moody's tillegger lov og forskrift stor vekt ved fastsettelse av rating. Utgangspunktet er at dette er et nytt instrument for markedet som trolig bør være minst like sikkert som konkurrerende plasseringsalternativer i andre land for å være tilstrekkelig attraktivt.

Punktene 1 og 2 i høringssvaret inneholder foreningens syn på de problemstillinger som departementet spesielt har bedt om tilbakemelding på: Justisdepartementets merknader og spørsmålet om forsikringsselskapers adgang til å plassere midler i pantsikrede obligasjoner utstedt av et kredittforetak i samme konsern. I punkt 3 fremmer foreningen ønsker i forhold til nylig vedtatte endringen i panteloven, og som vi mener har betydning i forhold til ordningen med særskilt sikre obligasjoner. Punkt 4 knytter kommentarer til de enkelte bestemmelsene i forskriftsforslaget.

1. Ad Justisdepartementets merknader

Vi tar til etterretning at Justisdepartementet i sin uttalelse 5. februar i år til forskriftsutkastet reiser spørsmål om det foreligger tilstrekkelig lovhjemmel på punkter som berører forholdet til konkurs- og dekningsloven. Det sentrale spørsmål er om lovgrunnlaget etter

finansieringsvirksomhetsloven § 2-33 tredje ledd gir holdbar hjemmel for å hensynta obligasjonseierens interesser på nærmere spesifiserte måter ved konkurs i et kredittforetak slik forskriftsutkastet legger opp til. Etter vår mening gir loven og dens forarbeider totalt sett forsvarlig grunnlag for en forskjellsbehandling overfor øvrige kreditorer slik som foreslått. Slik vi ser det innebærer denne forskjellsbehandlingen rett for obligasjonseierne til å få rettidig betaling fra porteføljen uavhengig av om de øvrige kreditorerne får det. Hjemmelen for dette finnes i finansieringsvirksomhetsloven § 2-33 tredje ledd første punktum. Dette har også Stortinget forutsatt, jf Finanskomiteens merknader i Innst. O. nr. 11 (2002-2003) til den aktuelle hjemmelsbestemmelse der det bl.a heter følgende, og som her må tillegges betydelig vekt:

”Etter komiteens vurdering bør det ved utformingen av forskrifter som nevnt i forslaget § 2-33 tredje ledd legges vekt på at konkursboet eller administrasjonsstyret ikke skal tvinge frem en forsert behandling eller avslutning av boet, herunder tvangssalg av porteføljepantet, i strid med obligasjonseierens interesser. Dette er viktig for å beskytte obligasjonseierens krav på rettidig betaling”.

Det forskriftsutkast som er utmeislet med enkelte unntak fra de konkursrettslige regler er nødvendig for å følge opp selve grunnlaget for instituttet. Porteføljepantet er etablert med henblikk på å gi eierne av de særskilt sikre obligasjoner visse fortrinn til dekning. Lovgrunnlaget må tolkes i lys av dette, jf også Finanskomiteens merknader.

Etter vår vurdering må de ulike særrettigheter for obligasjonseierne i relasjon til konkurslovgivningen, ses på bakgrunn av det overordnede hensyn som er skissert og som utgjør en basis for dette instrumentet. Vi mener det er essensielt ved tolkingen av den lovbestemte ramme for forskriften å legge avgjørende vekt på at Stortinget har fulgt opp Finansdepartementets ønske om å etablere et tilfredsstillende legalt grunnlag for dette nye instituttet. Det sentrale premiss er å skaffe til veie funding ved at investorene med porteføljepant i kredittforetaket får slik kvalifisert sikkerhet som følger av utkastet. All vår kontakt mot markedsaktørene understøtter at særrettigheter i forhold til konkurs- og dekningsloven i den utstrekning det er lagt opp til i utkastet, er nødvendig for at dette skal ha markedsmessig interesse.

Etter vår vurdering må det forannevnte være avgjørende for den rettslige innfallsvinkel for bedømmelsen av den legale ramme for regelverket. I denne sammenheng gir vi i hovedsak vår støtte til de merknader og vurderinger til relevante enkeltbestemmelser i forskriftsutkastet som Kredittilsynet har gitt i sitt brev 22. desember 2003 til Finansdepartementet. Ut over dette er det grunn til å minne om at øvrige kreditorer i disse institusjoner formodentlig vil være relativt få, idet disse kredittforetak i hovedsak skal basere sin finansiering på nettopp denne type obligasjoner samt at de vil være profesjonelle. De øvrige kreditorerne det her gjelder må kunne forutsettes å være i stand til å vurdere sin kreditorposisjon i forhold til obligasjonseierens fortrinnsrettigheter i en tenkt konkurs- eller administrasjonssituasjon.

Under punkt 3, forholdet til legalpantet, henstiller Sparebankforeningen departementet om å ta et lovinitiativ med henblikk på en tilføyelse til panteloven som innebærer et tak i relasjon til pant i utlånsporteføljer under denne ordningen. Med bakgrunn i de kritiske spørsmål Justisdepartementet har reist i forhold til en rekke spesifikke unntak i konkurslovgivningen, anser vi det som fornuftig at et slikt lovforslag til Stortinget også sikrer et utvilsomt

hjemmelsgrunnlag for den nødvendige favorisering av obligasjonseierne i en konkurssituasjon.

2. Ad forsikringsselskapers adgang til å plassere midler i pantsikrede obligasjoner utstedt av et kredittforetak i samme konsern

I utgangspunktet gjelder de rammer for plasseringer som følger av kapitalforvaltningsforskriften for forsikringsselskaper. Ved endring av denne 1. januar 2004 gjelder en grense på 20 prosent av forsikringsmessige avsetninger i obligasjoner utstedt av et slikt kredittforetak, også i samme konsern. Samme forskrift fastslår at den samlede grense for eie av særskilt sikre obligasjoner er 60 prosent. Sparebankforeningen vil dessuten minne om at regler om konserninterne transaksjoner finnes i finansieringsvirksomhetslovens (fvl) § 2a-8.

Med bakgrunn i et forslag fra FNH har Kredittilsynet videre foreslått en grense på 10 prosent for et forsikringsselskaps plassering i én obligasjonsserie og for forsikringsselskapets samlede kreditorposisjon i kredittforetaket når dette er i samme konsern.

Sparebankforeningen er generelt av den oppfatning at en bør unngå å etablere for ”stive plasseringsregler” utover dem som allerede eksisterer. Problemstillinger knyttet til konserninterne plasseringer, mener vi best løses gjennom anvendelse av prinsippet om ”armlengdes avstand”, og som følger av fvl § 2a-8. Det må antas at de utstedelsene som vil bli gjort av slike obligasjoner vil være forholdsvis store, slik at det enkelt kan fastslås riktig pris i annenhåndsmarkedet uavhengig av hvor mange andre investorer som kjøper obligasjonen. Vi mener derfor at det bør være relativt enkelt å kunne kontrollere hvorvidt kravene i fvl § 2a-8 er oppfylt.

Dersom Finansdepartementet allikevel skulle ønske å etablere en kvantitativ grense i forhold til konserninterne plasseringer, foreslår foreningen at denne isteden settes til 20 prosent av samlede obligasjonslån utstedt av kredittforetaket. Så lenge det er hensynet til forsikringsselskapets totale eksponering mot kredittforetaket en ønsker å regulere, er det lite som tilsier at det i tillegg bør eksistere en begrensning på enkeltutstedelser. Vi ber i så fall om at denne sløyfes.

3. Forholdet til legalpant - lovbestemt pant for boomkostninger

Panteloven har som kjent i vår fått en ny § 6-4 som innebærer at det etableres en legalpantordning til dekning av nødvendige boomkostninger i konkurs på 5 pst i alle pantsatte objekter, jfr Ot.prp. nr 23 (2003-2004) og Innst. O. nr 59 (2003-2004). Det er imidlertid satt et tak tilsvarende 700 x R (rettsgebyret) for hvert realregistrert pantobjekt, tilsvarende i dag 518 000 kroner. Taket vil bl.a gjelde i forhold til fast eiendom, skip, offshoreinnretninger og fly. Lovbestemmelsen vil etter det vi kjenner til tre i kraft med virkning fra 1. januar 2005. Taket er begrunnet i at bl.a. skip representerer så store verdier at et fem prosents realpant vil binde opp uforholdsmessige ressurser. Sparebankforeningen vil peke på at ordningen med særskilt sikre obligasjoner fort kan utgjøre et tosfret milliardbeløp. Antas at kredittforetaket har en utlånsportefølje på 10 milliarder kroner, som antakelig er et forsiktig anslag, vil fem prosentkravet utgjøre hele 500 millioner kroner. Eksempelet illustrerer at et slikt krav i betydelig grad vil overstige hva det reelt er behov for med henblikk på å sikre forsvarlig

bobehandling ved konkurs i denne type foretak. Det er et vesentlig hensyn at det her gjelder foretak underlagt Kredittilsynets kontroll og med eksplisitte krav mht. revisorkontrollen.

Selv om summene er store i en slik portefølje, vil det her likvel gjelde relativt enkle bo bestående av temmelig likeartede fordringer med god sikkerhet som kan overdras under ett. Kostnadene til driften skal dekkes av porteføljen, og foretaket selv er underlagt et strengt regelverk for sine aktiviteter.

Uten å gå mer i dybden i denne omgang, henstiller vi til departementet å ta et lovinitiativ med henblikk på en tilføyelse til pl § 6 – 4 som innebærer at taket på 700 x R også får anvendelse i hvert realregistrerte panteobjekt eller i utlånsporteføljer som omtalt i finansieringsvirksomhetsloven kapittel 2 del IV.

4. Forslag til forskrift – de enkelte bestemmelser

Foreningen vil nedenfor knytte kommentarer til de foreslåtte bestemmelser.

Ad §1

Ingen merknader.

Ad §2

Ifølge første ledd skal kredittforetakets vedtekter angi utlånstyper foretaket kan yte eller erverve. Bolighypoteklån, som ett av utlånsformålene, defineres som lån som er pantsikret i bolig som er eller vil bli bebodd av låntaker, eller i bolig som er utleid. Definisjonen er den samme som i kapitaldekningsforskriftens §5 første ledd bokstav d (forskrift 22. oktober 1990 nr. 875 om minstekrav til kapitaldekning i finansinstitusjoner og verdipapirforetak).

Selv om denne definisjonen tilsynelatende virker grei, har det i praksis vist seg å oppstå en rekke avgrensningsspørsmål. Kredittilsynet har derfor i veiledning til kapitaldekningsoppgaven, rapport 800, gitt en nærmere beskrivelse av hva som menes med boliglån.

Der heter blant annet at "like med lån med pantesikkerhet i bolig som er eller vil bli bebodd av låntaker regnes dessuten pantesikkerhet i bolig som er bebodd av låntakers foreldre. Posten omfatter også utlån til andre formål enn bolig når disse er sikret ved pant i bolig som nevnt ovenfor... Som boligeiendom medregnes også fritidseiendom eiet av låntaker og bolig under oppføring som vil bli bebodd av låntaker. Boligeiendom omfatter også leiegårder og hybelhus... For bolig som er del av næringseiendom kan verdien av boligdelen av eiendommen medregnes når denne er fastsatt særskilt."

Avsnittet ovenfor er etter vårt syn ikke uttømmende med hensyn til mulige avgrensningsspørsmål.

Sparebankforeningen støtter likevel forslaget til §2 første ledd. Vi legger vekt på at det neppe er praktisk mulig å avgrense definisjonen av bolighypoteklån fullstendig. En lik ordlyd som i kapitaldekningsregelverket, og med støtte i veiledning til kapitaldekningsregelverket, er en fornuftig løsning. Den norske ordningen vil etter vårt syn uansett fremstå som meget sikker fordi det eksisterer konservative belåningsgrenser samt at det bare er kredittforetak som hovedsakelig finansierer seg ved utstedelse av pantsikrede obligasjoner, som kan drive slik

virksomhet. Vi vil videre peke på at foretakene i sine vedtekter uansett står fritt til å definere begrepet bolighypoteklån strengere dersom det anses ønskelig.

Vi minner om at innføringen av nye kapitaldekningsregler vil kunne medføre endret definisjon av begrepet boliglån. I så fall bør definisjonen i dette regelverket endres tilsvarende og samtidig.

Forslag til §2 annet ledd krever at det må foreligge skriftlig samtykke fra obligasjonseierne før kredittforetaket kan søke Kredittilsynet om vedtektsendring med hensyn til hvilke lån foretaket kan yte eller erverve. Tilsynet har i høringsnotatet begrunnet denne bestemmelsen med at det er naturlig at obligasjonseierne samtykker i en slik vedtektsendring siden deres risiko kan bli påvirket.

Sparebankforeningen vil be om at annet ledd strykes. Etter vårt syn vil en slik bestemmelse kunne redusere foretakets handlefrihet med henblikk på å kunne tilpasse seg til markedet. Vi vil peke på at ingen andre lovverk stiller et slikt krav, og vi har grunn til å tro at en slik bestemmelse ikke vil ha betydning i forhold til foretakets rating.

Vi er enig i presiseringen som gjøres i foreslåtte siste ledd med hensyn til kravene til sammensetning av utlånsformål innenfor det enkelte obligasjonsinnlånet.

Ad §3

Bestemmelsen regulerer bruken av obligasjonsinnlånet.

Foreslåtte første ledd sier at bolighypoteklån og eiendomshypoteklån bare kan ytes eller erverves når utlånene er sikret i et panteobjekt i Det europeiske økonomiske samarbeidsområdet (EØS-området). Annat ledd fastslår at offentlige lån bare kan ytes til stater i EØS-området eller innen OECD-området med unntak av stater som har reforhandlet sin utenlandske statsgjeld siste 5 år. Dersom staten eller den lokale myndigheten er ratet, skal ratingen være tilfredsstillende.

Denne tilnærmingen følger av kapitaldekningsregelverket. I de senere årene har det vist seg at selv om et land er medlem av OECD, gir ikke dette nødvendigvis uttrykk for lav misligholdsrisiko. I forbindelse med revisjonen av kapitaldekningsregelverket, Basel II, ligger det derfor an til en endret tilnærming i forhold til dette. Etter foreningens vurdering er krav om rating en fornuftig tilnærming i forhold til landrisikovurderinger fordi alle stater som her er relevante er ratet av et eksternt ratingselskap.

Det vil her være naturlig å ta utgangspunkt i Norges Banks krav til rating av de lands statsobligasjoner som skal kunne stilles som sikkerhet for lån i Norges Bank. Så vidt vi har brakt på det rene er alle land i OECD/EØS ratet av minst to av de ratingbyråer som Norges Bank benytter.

Vi legger til grunn at disse krav til rating av stat skal gjelde på det tidspunkt utlån innvilges. En eventuell nedgradering av landet skal ikke for øvrig medføre noen konsekvenser for løpende utlån eller avtaler. Vi forutsetter videre at med et ratingkrav på landet vil det ikke være hensiktsmessig å ha noe eksplisitt ratingkrav på den enkelte offentlige låntaker. Offentlige lån bør også kunne gis i form av obligasjonslån. For øvrig antar vi at de nye EØS-

landene etter hvert vil få en bedre rating enn i dag, og slik sett vil om ikke lenge alle EØS-land i utgangspunktet kunne kvalifisere.

§ 3 bør etter foreningens syn lyde (endringene er understreket):

"Kredittforetaket kan yte eller erverve bolighypoteklån eller eiendomshypoteklån bare når utlånene er sikret i et pantobjekt i Det europeiske økonomiske samarbeidsområde.

Offentlige lån, herunder obligasjonslån, kan bare ytes til stater eller offentlige myndigheter innenfor Det europeiske økonomiske samarbeidsområdet eller OECD-området.

Når utlånet ytes eller erverves, skal staten i det landet der pantobjektet for bolighypoteklån eller eiendomshypoteklån befinner seg, eller der hvor låntakeren i tilfelle offentlige lån har sitt hjemsted, ha en rating som tilfredsstillende Norges Banks krav til den rating utenlandske utstedere av verdipapirer må ha for å godkjennes som sikkerhet for ordinære lån i Norges Bank.

Kredittforetaket skal ha systemer som dokumenterer oppfyllelse av finansieringsvirksomhetsloven § 2-27 andre ledd (balanseprinsippet) og § 2-28 første ledd andre, tredje og fjerde punktum. Foretaket skal ta hensyn til reelt forventede innfrielse av utlån som inngår i porteføljepantet ved beregningen i henhold til finansieringsvirksomhetsloven § 2-27 andre ledd."

Ad §4

Bestemmelsen fastslår hvilken renterisiko kredittforetaket kan påta seg. Innledningsvis etableres en generell forsvarlighetsnorm. Når det gjelder den konkrete utformingen av kravene, vil Sparebankforeningen be om at annet punktum endres til: *"Kredittforetaket plikter å etablere en ramme for renterisiko uttrykt som endring i netto nåverdi av porteføljepantet, de særskilt sikre obligasjonene og tilknyttede derivatkontrakter som følge av et parallelt skift på ett prosentpoeng i alle rentekurver. Kredittilsynet skal godkjenne modell for beregning av netto nåverdi. Rammen skal begrense total...."*

Begrepet "netto nåverdi" er kjent fra verdifastsettelse av rente- og valutakontrakter. Det antas at de prinsipper som gjelder på disse områder også vil kunne gjelde ved måling, kontroll og oppfølging av renterisikoen i kredittforetak som utsteder obligasjoner med særskilt sikkerhet.

Vi foreslår videre nytt siste ledd: *"Rammen for renterisiko skal gjelde for hvert porteføljepant og for foretaket totalt sett. Dersom foretaket har flere porteføljepant skal den ansvarlige kapitalen ved denne beregningen allokere forholdsvis til samlet verdi av hvert enkelt porteføljepant. Rammen for renterisiko innenfor det enkelte porteføljepant skal ikke overstige 3 prosent av porteføljens allokerte ansvarlige kapital."*

Ad §5

Bestemmelsen regulerer kredittforetakets likviditetsrisiko. Utgangspunktet er at foretaket ikke kan påta seg større likviditetsrisiko enn det som er forsvarlig. Etter Sparebankforeningens oppfatning kan begrepet forsvarlig lett oppfattes som lite operasjonelt. Vi vil derfor be om at første ledd endres til: *...forsvarlig og med et minimumskrav i henhold til følgende: selskapets*

likviditetsbuffer, skal være tilstrekkelig til å dekke netto refinansieringsbehov inkludert forventede kostnader for en periode på seks måneder. Ved beregningen skal det kun tas hensyn til aktiva innenfor porteføljepantet deriblant erstatningsaktiva, forventede forfall og førtidige innfrielser av utlån, mottatte renter på aktiva, kommiterte trekkrettigheter og forventede kontantstrømmer knyttet til rente- og valutakontrakter. Likviditetsbuffer omfatter ikke likviditetsreserve etter finansieringsvirksomhetslovens § 2-30.

Foreslåtte tredje ledd bør etter vårt syn fjernes. Bestemmelsen er lite presis og foreslåtte fjerde ledd anses å være tilfredsstillende i forhold til å stille krav om rammer for udekket refinansieringsbehov.

I forslag til fjerde ledd annet punktum mener vi bestemmelsen blir mer presis dersom uttrykket "skal normalt" erstattes med "som hovedregel". I siste setning ber vi om følgende endring: "Gjennomsnittlig forventet løpetid" Videre ber vi om at det inntas en ny siste setning: "Kredittilsynet kan godkjenne at kredittforetak i en periode har porteføljepant som har forventet løpetid på mer enn fire år lenger enn gjennomsnittlig løpetid på innlånene.

Foreslåtte femte ledd gir Kredittilsynet hjemmel til å stille andre krav til kredittforetakets likviditetsstyring enn det som følger av bestemmelsen forøvrig.

Foreningen vil peke på at reguleringen av ordningen samlet sett er meget detaljert. Etter vårt syn vil innføringen av en slik sikkerhetsventil, kunne bidra til å skape unødig tvil i forhold til myndighetenes syn på likviditetsbestemmelsen. Vi ber derfor om at foreslåtte femte ledd strykes.

I siste ledd foreslår vi at uttrykket likviditetsreserve erstattes med "likviditetsbuffer".

Ad §6

Hensikten med bestemmelsen er å sørge for at investorene i de særskilt sikre obligasjonene ikke påføres valutarisiko. Valutarisiko vil kunne oppstå enten ved innlån i fremmed valuta og/eller ved at lån ytes i fremmed valuta.

Foreningen er enig i at forskriften bør inneholde en slik bestemmelse. Det er imidlertid ingen særlig grunn til at valutarisikoen bare skal kunne elimineres med en kontrakt, slik Kredittilsynet har foreslått. Eksempelvis kan tenkes at foretaket ønsker å finansiere seg i to fremmede valutaer. I så fall vil valutarisikoen ikke kunne fjernes ved at foretaket bare inngår en kontrakt. Vårt forslag til bestemmelse er derfor: "Kredittforetaket kan ikke inngå kontrakter som medfører valutarisiko uten at det inngås kontrakter som sikrer det mot valutarisikoen."

Ad §§ 7 og 8

Foreningen vil fremheve at ekstern rating i første rekke benyttes av banker som ønsker å ta opp lån i et internasjonalt marked.

For at et norsk kredittforetak som utsteder særskilt sikre obligasjoner skal være et interessant plasseringsalternativ for utenlandske investorer, anser Sparebankforeningen at det må fastsettes objektive kriterier som er udiskutable internasjonalt.

Det sentrale premiss er å gi kredittforetaket en billigere finansiering enn det eierbankene ellers ville oppnå. De tre aktørene blant sparebankene som indikerer interesse for å etablere egne kredittforetak, DnB NOR, Terra-Gruppen og SpareBank 1-Gruppen, har alle klart gitt uttrykk for at rating av debitorer for erstatningsaktiva og motparter i derivatavtaler er avgjørende for å oppnå høyest mulig rating og derigjennom nødvendig interesse og best mulig priser fra internasjonale investorer i de særskilt sikre obligasjonene.

Under disse forutsetninger har Sparebankforeningen kommet til at det bør være et forskriftskrav om rating av debitorer for erstatningsaktiva, og at kravet bør være i samsvar med det som Norges Bank setter som tilfredsstillende rating. Tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende mht krav om tilfredsstillende rating av derivatmotparter.

§ 7 annet ledd og tredje ledd bør med den begrunnelse endres til:

"Rente- og valutakontrakter kan inngås med følgende type motparter:

- 1. Oppgjørssentraler i Det europeiske økonomiske samarbeidsområde eller innen OECD-området*
- 2. Stater og sentralbanker i Det europeiske økonomiske samarbeidsområde eller innen OECD-området*
- 3. Innenlandske og utenlandske kredittinstitusjoner i Det europeiske økonomiske samarbeidsområde eller innen OECD-området.*

Motparter må ha en rating som tilfredsstillende Norges Banks krav til den rating utenlandske utstedere av verdipapirer må ha for å godkjennes som sikkerhet for lån i Norges Bank."

Forslagets § 7 femte ledd skal hindre at motparten kan si opp kontrakten med kredittforetaket. Det henger sammen med at motparten er sikret pant i porteføljepantet.

Foreningen vil be om at første punktum endres til: *"Rente- og valutakontraktene innenfor et porteføljepant skal ikke*"

Videre vil vi be om at annet punktum i samme ledd endres til: *"Kontraktene kan sies opp eller heves også hvis særskilt sikre obligasjonsinnlån med sikkerhet i samme porteføljepant er sagt opp eller.."*

Forslag til sjettede ledd i samme paragraf bør endres til følgende: *"Krav mot kredittforetaket som følge av en rente- eller valutakontrakt kan bare benyttes til motregning mot andre kontrakter i samme porteføljepant dersom kredittforetakets bo innfører betalingsstans....."*

Det er viktig at foretaket ikke kommer i en uheldig situasjon dersom de kvantitative grensene etter fil § 2-28 ikke lenger oppfylles. Foretaket bør derfor sikre seg mot dette. Foreslåtte siste ledd i § 7 bes, som nytt neste siste ledd, endret til:

Kredittforetaket plikter å innta klausuler i sine rente- og valutakontrakter som sikrer at de kvantitative grenser for engasjement i fil § 2-28 første ledd fjerde punktum kan oppfylles. Dersom denne grensen overskrides, skal kredittforetaket kreve at motparten retter på forholdet, inntil kravet i nevnte bestemmelse er oppfylt.

Tilsvarende gjelder dersom en derivatmotpart nedgraderes mht rating. Det vises i den forbindelse til at derivatkontrakter kan ha lang løpetid og at endringer i ratingen er påregnelig.

Som nytt siste ledd i § 7 foreslås:

Kredittforetaket skal sørge for at det i rente- og valutakontrakter er inntatt klausul om at motparten stiller betryggende sikkerhet for sin oppfyllelse av kontrakten, dersom vedkommende motpart ikke lenger oppfyller kravet til tilfredsstillende rating i denne forskriften. Med betryggende sikkerhet menes kontantdepot, garanti fra garantist med tilfredsstillende rating eller pant i eiendeler som tilfredsstiller kravene i § 8.

§ 8 bes lyde:

Obligasjonsinnlån og ordinære og ekstraordinære innbetalinger fra låntakere kan i tillegg til utlån som nevnt i finansieringsvirksomhetsloven § 2-25 tredje ledd plasseres i følgende type likvide eiendeler som erstatningsaktiva:

- 1. Fordringer på eller garantert av stater og sentralbanker innen Det europeiske økonomiske samarbeidsområde eller innen OECD-området*
- 2. Fordringer på eller garantert av innenlandske og utenlandske kredittinstitusjoner innen Det europeiske økonomiske samarbeidsområde eller innen OECD-området når disse fordringene ikke er en del av disse institusjonenes ansvarlige kapital.*
- 3. Obligasjoner, sikret med samme underliggende aktivatype som den utstedte pantesikrede obligasjon, utstedt av utstedere innen Det europeiske økonomiske samarbeidsområde eller innen OECD-området.*

Debitor eller garantist må til enhver tid ha en rating som tilfredsstiller Norges Banks krav til den rating utenlandske utstedere av verdipapirer må ha for å godkjennes som sikkerhet for ordinære lån i Norges Bank.

Ad §9

Bestemmelsen inneholder nærmere regler om porteføljepantet.

Første ledd bør være en skal-bestemmelse og ikke en kan-bestemmelse.

Foreningen vil be om at første punktum i annet ledd utformes noe mer presist. Vårt forslag er: "Rente- og valutakontrakter og erstatningsaktiva skal tilordnes det porteføljepant og tilhørende særskilt sikre obligasjonsinnlån som kontraktene".

Sparebankforeningen oppfatter det slik at lovverket åpner for å pantsette en portefølje med en høyere verdi enn det som tilsvarer obligasjonslånene. Lovbestemmelsene i § 2-28 første ledd om at verdien av porteføljepantet til enhver tid minst skal tilsvare restverdien av obligasjonslånet, trekker i retning av at det enkelte foretak vil sikte mot en overpantsettelse for å sikre at man til enhver tid oppfyller loven. Et mulig fall i porteføljens verdi som følge av markedsbevegelser, økonomiske tilbakeslag osv. kan føre til at porteføljens verdi faller noe, selv om dette i utgangspunktet er en portefølje med veldig god kvalitet. Det er vårt inntrykk at de bankene som arbeider med å etablere kredittforetak som skal utstede særskilt sikre obligasjoner, alle tar sikte på å gjennomføre en overpantsettelse.

En eventuell overpantsettelse innebærer ikke at obligasjonseierne får noe høyere krav, men bare en bedre sikkerhet for sitt krav. En eventuell overpantsettelse vil således ikke rokke ved prinsippet om at overskytende midler må tilføres bomassen, i tilfelle en konkurs eller lignende, etter at de særskilt sikre obligasjonene er innfridd som forutsatt i de respektive

lånekontrakter. Også i andre sammenhenger vil det i privatrettslige forhold være tilfeller der man for å sikre et krav stiller som sikkerhet større verdier enn det som kravet lyder på. Typisk vil en boligeier normalt stille hele sin eiendom til sikkerhet for et bolighypoteklån, selv om lånet bare utgjøre for eksempel 60 prosent av boligen. Ved en eventuell tvangsrealisasjon vil fordringshaveren bare få sitt tilgodehavende, og det overskytende tilfalle eieren eller boet, i tilfelle det er snakk om en konkurs eller tilsvarende. Som departementet er kjent med er hensikten med dette instrumentet å sikre at obligasjonseierne får full dekning i tilfelle en konkursbehandling eller lignende. Forutsatt at det blir oppfylt, vil en overpantsettelse således ikke svekke de øvrige kreditorens dekningsmulighet. Tvert i mot kan det etter omstendighetene være en styrke for de usikrede kreditorer at en unngår realisasjon i samband med konkursbehandlingen.

I de fleste land er det praksis for at det gjennomføres en form for overpantsettelse nettopp for å sikre obligasjonseierne krav. Blant internasjonale investorer og ratingbyråer er det vurdert som en styrke at enkelte land, spesielt Danmark og Tyskland, som er ledende på dette området, har en lovpålagt overpantsettelse. I Tyskland er loven nylig endret på dette punkt. På denne bakgrunn vil vi vurdere det som en styrke for det norske rammeverket om man har en forskriftsbestemmelse som pålegger en overpantsettelse på 2 prosent, jf. det som nå gjelder i Tyskland.

Det er naturlig at det offentligrettslige kravet til overpantsettelse bare består så lenge kredittforetaket er solvent. Overpantsettelsen skal bidra til å sikre at porteføljen også etter en konkurs i kredittforetaket er tilstrekkelig til at obligasjonseierne får betalinger som forutsatt i lånekontraktene. Dersom kredittforetaket skulle gå konkurs, bør det derfor ikke være brudd på de offentligrettslige bestemmelsene om overpantsettelsen skulle falle under 2 prosent. Konsekvensen av det ville være at porteføljen ikke ville tilfredsstille offentligrettslige krav og måtte avvikles straks, noe som ville være i strid med hensynet bak kravet til overpantsettelse.

Vi foreslår derfor et nytt tredje ledd i § 9 i forskriften:

”Verdien på kredittforetakets porteføljepant skal være minst 2 prosent større enn verdien på de forpliktelser som porteføljepantet skal sikre. Dersom verdien på porteføljepantet blir mindre enn dette, skal Kredittilsynet og revisor oppnevnt i medhold av § 11 umiddelbart underrettes. Kredittilsynet skal sette en frist for kredittforetaket til å rette på forholdet. Kravet til størrelse på overpantsettelsen gjelder ikke dersom det er åpnet konkurs, offentlig administrasjon eller gjeldsforhandling i kredittforetaket.”

Kredittilsynets forslag til tredje ledd blir i så fall nytt fjerde ledd. Her mener vi at det er behov for følgende presisering i annet punktum: *”Ved beregning av kostnadene skal det også tas hensyn til kontantstrømmene fra inngåtte....”*

I forslag til fjerde ledd annet punktum ber vi om følgende endring: *Dersom denne overskrides, skal kredittforetaket....”*

I foreslåtte nest sist ledd ber vi om at det avslutningsvis inntas en ny setning: *”Engasjement under nr. 2 ovenfor kan beregnes under hensyn til reglene i verdipapirhandelloven § 10-2.”*

Ad §10

Paragrafen inneholder regler for hvordan verdier skal beregnes for oppfyllelse av kravene i forskriften.

Foreningen er enig i at forskriften bør inneholde en slik bestemmelse. For å unngå eventuelle uklarheter i forhold til regnskapsregelverket ber vi likevel om at følgende presisering inntas i første ledd første punktum: "*Obligasjonsinnlån, utlån, rente- og valutakontrakter og erstatningsaktiva skal verdsettes til markedsverdi ved oppfyllelse av denne forskrift.*"

Foreningen foreslår at siste ledd strykes. Spørsmål knyttet til verdiberegning mv. foreslås nærmere regulert i ny § 11.

Utgangspunktet for lovbehandlingen har vært at kravene til sikkerhet for hypoteklån skal være at lånet ikke skal overstige 60 prosent av eiendommens verdi på tidspunktet for utbetalingen av lånet. Senere verdifall på eiendommen som medfører at lånet ikke lenger ligger innenfor belåningsgraden, vil således ikke utgjøre noe brudd på disse reglene. Det er imidlertid slik at dette handler om lån med til dels lang løpetid, og tilsvarende obligasjonsinnlån, og det kan i løpet av denne løpetiden skje betydelige endringer i eiendomsverdiene i markedet. Fra ratingselskapet Moody's har det kommet fram at de legger til grunn at porteføljen ikke skal svekkes vesentlig som følge av slike bevegelser. For å sikre at porteføljen opprettholder nødvendig kvalitet forutsettes det at det periodisk gjennomføres verdivurderinger, og spesielt i perioder hvor det har vært betydelig prisfall i eiendomsmarkedet.

Ettersom det for norske bolighypoteklån i utgangspunktet er satt en grense så vidt lavt som 60 prosent, vil det være akseptabelt med et relativt betydelig prisfall i markedet før det vil være nødvendig å gjøre noe fra foretakets side for å sikre kvaliteten på porteføljen. I alle land er det i regelverket for særskilt sikrede obligasjoner satt et øvre tak for hvor mye et lån kan utgjøre av pantets verdi. Når det gjelder pant i bolig, er 80 prosent i så måte en allment akseptert øvre grense. Skulle norske regler ikke ha noen øvre grense, eller en grense som ligger over 80 prosent, ville norske særskilt sikrede obligasjoner med pant i boliglån ha potensiell høyere kredittrisiko enn dem fra andre land. Dette ville gjenspeile seg i prisingen av obligasjonene og deres rating, med den følge at slike særskilt sikrede obligasjoner ikke ville kunne fylle sin tiltenkte funksjon på fullgod måte. Det er derfor ønskelig at forskriften fastsetter at den del av det enkelte boligutlån som overstiger 80 prosent belåningsgrad, ikke teller med når man vurderer om verdien av porteføljepantet minst tilsvarende restverdien av obligasjonslånet, jfr. kravet i fvl. §2-28, 1 ledd. Den delen av lånet som ligger innenfor 80 prosent, vil imidlertid fortsatt telle med.

At det bare er den delen av et boliglån som overskrider 80 prosent belåningsgrad som må suppleres med nye aktiva i porteføljen, vil begrense den destabiliserende effekt som sterkt fallende eiendomspriser måtte få. Porteføljen vil være uberørt av fall i boligprisene på 25 prosent, og virkningen av større verdifall bli begrenset. Eksemplifisert: anta alle lån i porteføljen fra starten hadde belåningsgrad på 60 prosent og man får et fall i boligprisene på 30 prosent. Da ville den pantsatte porteføljen måtte økes med ca 7,0 prosent. Erfaring tilsier at så store fall i boligprisene som 25 – 30 prosent skjer over en periode på flere år. Det gir god tid for foretaket til gradvis å foreta økning av porteføljepantet eller ved å bygge dette ned ved at særskilt sikre obligasjoner som kommer til forfall ikke blir refinansiert med nye særskilt sikre obligasjoner.

Gjennomgang av prisutviklingen for boliger for å overvåke belåningsgraden løpende, kan forsvarlig baseres på statistiske metoder ved å benytte aksepterte prisindekser for hele eller deler av eiendomsmarkedet. Det vil da ikke være behov for at kredittforetaket gjennomfører nye takster for samtlige boligeiendommer. Men unntaksvis, og da spesielt for utlån over et visst beløp, anser vi det for påkrevd å gjennomføre nye takster for enkelteieendommer. For den store massen av boligeiendommer vil man kunne basere seg på at eiendomsverdien følger den alminnelige prisutvikling i det aktuelle eiendomsmarkedet.

For næringsseiendommer, vil en klart måtte basere seg på individuelle gjennomganger av pantets verdi. Slike gjennomganger må minst foretas hver år for å sikre kredittkvaliteten i porteføljen.

For et foretak som kommer i den situasjonen at deler av utlånsporteføljen ikke lenger kvalifiserer, jf. det som er sagt ovenfor, forutsetter vi at foretaket benytter andre midler. Dette kan enten være frie midler som det har, eller en ny egenkapital eller ordinær lånekapital som det henter inn i markedet, for å plassere i utlån som tilfredsstillter lovens krav, eller erstatningsaktiva, med sikte på å oppfylle lovkravet. Foretakets oppnevnte revisor og Kredittilsynet bør varsles, og Kredittilsynet bør sette en frist for foretaket til igjen å oppfylle lovkravet.

Vi legger til grunn at dette ikke trenger å få konsekvenser for låntakernes forhold til kredittforetaket. Dette fordi det enkelte lån fortsatt kan stå på kredittforetakets balanse og låneforholdet løper videre i samsvar med avtalen mellom låntaker og foretaket, så lenge låntakeren overholder sine forpliktelser overfor foretaket.

Med denne begrunnelse vil vi foreslå følgende nye bestemmelse:

§11 Verdifastsettelse av bolig og annen fast eiendom

"Bare lån som ligger innenfor 60 prosent av eiendommens markedsverdi kan tas inn i porteføljepantet. Før utbetaling av lån som skal inngå i porteføljepantet og som er sikret med pant i bolig og annen fast eiendom må markedsverdien på eiendommen være dokumentert ved kjøpekontrakt, skjøte eller takst fra uavhengig takstmann som er medlem av relevant, landsdekkende bransjeorganisasjon for taksering eller prisvurdering foretatt av en uavhengig eiendomsmegler som er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund. Dokumentasjonen kan ikke være eldre enn 6 måneder fra tidspunktet lånet ble innvilget eller refinansiert i kredittforetaket eller annen finansinstitusjon som kredittforetaket har overtatt lånet fra.

Ved senere refinansiering med pant i samme boligeiendom, kan takst eller verddivurdering som nevnt i første ledd unnlates dersom foretaket kan dokumentere boligens markedsverdi med utgangspunkt i dokumenter som nevnt i første ledd når disse er korrigert for utviklingen i prisindekser eller annen prisstatistikk for tilsvarende eiendommer i samme distrikt. Slike prisindekser eller -statistikker må være offentlige og være utarbeidet eller anerkjent av offentlig myndighet eller bransjesammenslutning. Tilsvarende gjelder dersom bolighypoteklån overtas fra en annen finansinstitusjon.

Ved lån sikret med pant i bolig som er større enn kr. 5.000.000 og lån med pant i annen fast eiendom skal takst fra uavhengig takstmann eller prisvurdering fra eiendomsmegler som er

medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund foreligge med mindre det er åpenbart at foretakets eksponering mot pantet er mindre enn 45 prosent av markedsverdien. Denne beløpsgrensen skal kunne justeres årlig på basis av den generelle prisutviklingen på fast eiendom i Norge.

For boligeiendom plikter kredittforetaket å kontrollere minst hver annet år hvilken eksponering mot pantets omsetningsverdi som det enkelte lån i porteføljen har. Ved verdiberegningen av porteføljepantet etter fvl § 2-28 første ledd skal det kun tas med den delen av lånebeløpet som ligger innenfor 80 prosent av den pantsatte boligens markedsverdi. For annen fast eiendom skal kontrollen skje hvert år, og ved verdiberegningen kun tas med den delen av lånebeløpet som ligger innenfor 75 prosent av pantets verdi.

Ved fall i eiendomsprisene i et fylke eller annen naturlig avgrenset region på mer enn 10 prosent fra forrige gang foretakets eksponering mot pantet ble kontrollert, skal gjennomgang av foretakets eksponering mot pantets markedsverdi uansett foretas. Vurdering av markedsverdi for boliger kan skje på basis av prisindekser eller annen prisstatistikk som nevnt i annet ledd. Ved bolighypoteklån større enn kr. 5.000.000 og eiendomshypoteklån gjelder tredje ledd tilsvarende.

Lån som er misligholdt skal ikke telle med i verdiberegningen av porteføljepantet."

Ad §11

Høringsnotatets §11 blir følgelig, etter vårt forslag, ny §12.

Sparebankforeningen vil foreslå noen språklige endringer og en realitetsendring. I forslaget pkt. f) foreslås det at setningen snus slik at den lyder:

f) Hjemmelshaver, adresse og registerbetegnelse til pantobjektet.

I tredje ledd og siste ledd foreslås det at obligasjonseierne skiftes ut med eier av særskilt sikre obligasjoner. Dette er bare en språklig endring.

Det foreslås inntatt nytt pkt. j) for å støtte opp under den dynamiske pantevurdering som det tas til orde for i § 10. Forslaget til nytt pkt. j) er:

"Statistiske opplysninger, takster og annet materiale om løpende verdivurdering av pantobjektene som inngår i porteføljepantet."

Med vennlig hilsen

Sparebankforeningen i Norge



Arne Hyttnes

Administrerende direktør



Erik Johansen

Assisterende direktør