

Med lovforslaget om rentetilpasningslån vil regeringen forsøge at reducere realkreditens refinansieringsrisiko. Successen afhænger af, hvordan investorer og Standard & Poor's modtager ændringerne.

Hensigten med indgrebet over for F1-lånene er at mindske refinansieringsrisikoen for realkreditinstitutterne. Ifølge planen skal lovforslaget fremstilles for Folketinget den 20. november.

Standard & Poor's har et princip om, at et institut skal kunne klare sig uden at skaffe kapital på kapitalmarkederne i mindst et år. Derfor skal finansieringen af 30-årige lån ikke være 1-årig, som den er i dag, hvor vi har en stor mængde 1-årige rentetilpasningslån. Det er dog stadig et åbent spørgsmål, hvordan S&P vil tolke de nye danske regler, som indføres, hvis lovforslaget vedtages. Der er stadig flere uafklarede spørgsmål som f.eks., i hvilket omfang investorerne vil finde de nye papirer attraktive.

Ændringer i lovudkastet

Efter kritik af det oprindelige lovudkast er der kommet væsentlige ændringer.

I det første udkast skulle flekslån automatisk konverteres til fastforrentede obligationer med lang løbetid med samme løbetid som det bagvedliggende lån. Dette for at sikre låntagere, hvis markedet for flekslån brød sammen, og der derfor ikke kunne findes nok investorer, eller hvis F1-renten steg med mere end 5 procentpoint fra refinansiering til refinansiering.

Denne konstruktion skabte usikkerhed hos investorerne, fordi en kort obligation pludselig kunne blive til en lang obligation.

I det nuværende forslag er det ændret, sådan at løbetiderne kun forlænges med 1 år, hvis renten på F1, F3 eller F5-flekslån står til at stige med 5 procentpoint i forhold til auktionerne året før. .

Dog er der den undtagelse, at tvangskonverteringen gælder indtil lånets udløb, hvis problemerne med refinansiering skyldes, at et realkreditinstitut går konkurs. Her finder den nye 12-måneders regel altså ikke anvendelse.

Er de nye papirer attraktive?

F1'erne er meget attraktive som kort likviditetsplacering for f.eks. pengeinstitutterne, der køber F1-obligationerne til likviditetsberedskabet. Investorerne vil kræve et risikotillæg, hvis der bare er en lille sandsynlighed for, at F1'erne bliver tvangskonverteret til et længere lån. Problemet er nok størst hos de udenlandske investorer, som køber en stor andel af obligationerne på F1-auktionerne. Udlændinge har i forvejen svært ved at forstå det danske realkreditsystem, og hvis det nye lovforslag bliver vedtaget, bliver systemet mere kompliceret.

Der arbejdes på, at loven træder i kraft 1. januar 2014.

Jan Terkelsen
Specialkonsulent, cand. merc.
VFL Finans & Formue ApS
Økonomi & Virksomhedsledelse
Videnscentret For Landbrug