

NOTAT

Finanstilsynet

23. juni 2020

J.nr. 6250-0375

NAJ/STL/THJE

Tabsniveauer på eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom

Formål

Finanstilsynet offentliggør hermed tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom for 2016- 2019 i overensstemmelse med artikel 101, stk. 3, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012, herefter benævnt CRR, samt Finanstilsynets vurdering af, hvorvidt der eksisterer et veludviklet og veletableret ejendomsmarked i Danmark.

Institutter har hermed muligheden for at fravige kravet i artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, på danske eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme indenfor 80 pct. af markedsværdien samt erhvervsejendomme indenfor 50 pct. af markedsværdien. Det gælder dog ikke for landbrugsejendomme samt industri- og håndværksejendomme.

Institutterne skal altid foretage en konkret vurdering af, hvorvidt det er relevant og risikomæssigt forsvarligt at se bort fra kravet for en given eksponering.

Veludviklet og veletableret ejendomsmarked

I henhold til artiklerne 125, stk. 2, litra b, 126, stk. 2, litra b, samt 199, stk. 2, litra b, i CRR kan en eksponering kun betragtes som sikret ved pant i fast ejendom, hvis risikoen i forbindelse med låntageren ikke i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom eller det underliggende projekt, men af låntagerens grundlæggende evne til at indfri gælden via andre kilder. Indfrielse af eksponeringen må således ikke i væsentlig grad afhænge af, hvilke pengestrømme den underliggende ejendom, der er stillet som sikkerhed, måtte generere.

Det fremgår af artikel 125, stk. 3, artikel 126, stk. 3, samt artikel 199, stk. 3, at institutterne kan fravige fra ovenstående krav for eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme og/eller erhvervsejendomme, hvis de kompetente myndigheder har offentliggjort dokumentation

for, at der eksisterer et veludviklet og veletableret ejendomsmarked med tabsprocenter, der ikke overskrider følgende grænser:

- a) De samlede tab på lån med sikkerhed i beboelsesejendomme, for den del af lånet som ligger indenfor 80 pct. af ejendommenes markedsværdi, må ikke overstige 0,3 pct. af de udestående lån med sikkerhed i beboelsesejendomme i et bestemt år.
- b) De samlede tab på lån med sikkerhed i erhvervsejendomme, for den del af lånet som ligger indenfor 50 pct. af ejendommenes markedsværdi, må ikke overstige 0,3 pct. af de udestående lån med sikkerhed i erhvervsejendomme i et bestemt år.
- c) Det samlede tab på lån med sikkerhed i beboelses- henholdsvis erhvervsejendomme indenfor 100 pct. af ejendommenes markedsværdi må ikke overstige 0,5 pct. af de udestående lån med sikkerhed i beboelses- henholdsvis erhvervsejendomme i et bestemt år.

Konklusion

Ifølge indberetninger til Finanstilsynet fra kreditinstitutter, ligger tabene for både beboelses- og erhvervsejendomme inden for de grænseværdier, der er fastsat i CRR, se bilag 1.

Finanstilsynet vurderer på baggrund af dokumentationen i bilag 2, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked i Danmark for beboelses- og erhvervsejendomme, men ikke for Landbrugsejendomme og Industri og Håndværk. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

På baggrund af ovenstående kan institutterne fravige artiklerne 125, stk. 2, litra b, 126, stk. 2, litra b, samt 199, stk. 2, litra b, for eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme, landbrugsjord og erhvervsejendomme der ikke er enten Landbrugsejendomme eller Industri og Håndværk.

Fremtidige offentliggørelser

Finanstilsynet offentliggør årligt de indberettede tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom i overensstemmelse med artikel 101, stk. 3 i CRR.

Institutterne skal være opmærksomme på, at hvis én af de grænser, der er anført i artikel 125, stk. 3, artikel 126, stk. 3 samt artikel 199, stk. 3 og 4, overskrides i et givent år bortfalder institutternes mulighed for at se bort fra kravet i artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126 stk. 2, litra b samt artikel 199 stk. 2 litra b.

Bilag 1: Indberettede tabsniveauer**Tab på eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom**

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2016	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	765	1.743
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.928.367	1.928.367
Tab i forhold til eksponeringer	0,04%	0,09%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2017		
Tab	579	1.219
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.092.860	2.092.860
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,06%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2018		
Tab	585	1.427
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.127.426	2.127.426
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,07%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2019		
Tab	362	764
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.194.776	2.194.776
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,03%
Grænseværdi	0,30%	0,50%

Tab på eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2016	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	223	866
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	770.300	770.300
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,11%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2017	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	112	591
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	786.637	786.637
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,08%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2018	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	300	857
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	780.641	780.641
Tab i forhold til eksponeringer	0,04%	0,11%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2019	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	95	449
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	757.989	757.989
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,06%
Grænseværdi	0,30%	0,50%

Bilag 2: Dokumentation for veludviklede og veletablerede markeder

Finanstilsynet vurderer, at der eksisterer et veletableret og veludviklet marked for ejendomme såfremt:

- At der eksisterer de nødvendige institutionelle rammer omkring ejendomsmarkedet.
 - At der er de nødvendige agenter på markedet til at sikre fyldestgørende vejledning til såvel købere som sælgere af beboelses- og erhvervsejendomme. Herunder bl.a. ejendomsmæglere, penge- og realkreditinstitutter samt advokater.
- At der eksisterer velforankrede juridiske rammer, herunder retspraksis, omkring ejendomsmarkedet som f.eks.
 - Tinglysningsloven – Bekendtgørelse af lov om tinglysning. Tinglysningssystemet sikrer bl.a. gennemsigtighed i markedet gennem registrering af rettigheder over fast ejendom.
 - Tvangsauktionsmodellen¹. I tilfælde af, at låntager ikke er i stand til at servicere sin gæld, giver tvangsauktionsmodellen institutterne mulighed for at genvinde så meget af det udlånte beløb som muligt.
 - Tilstrækkelig lovgivning som f.eks. "Lov om finansiel virksomhed", "lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv." samt "bekendtgørelse om god skik for boligkredit".
- At der indenfor ejendoms kategorien er tilstrækkelig registreret omsætning, likviditet og homogenitet. Med homogenitet inden for ejendoms kategorien menes, at ejendommene generelt har lignende karakteristika og kan agere substitutter for hinanden.
- At ejendomsfinansieringssystemet og reguleringen på området over tid, og gennem flere konjunkturcykler, har sikret, at handel med fast ejendom kan foregå smidigt, effektivt og transparent for de enkelte agenter på markedet.

På baggrund af ovenstående vurderer Finanstilsynet, at der eksisterer et veletableret og veludviklet marked for beboelses- og erhvervsejendomme med undtagelse af landbrugsejendomme samt industri- og håndværksejendomme. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

For landsbrugsejendomme vurderes der ikke at være tilstrækkelig markeds-mæssig omsætning og likviditet, og for industri- og håndværksejendomme vurderes der ikke at være den nødvendige homogenitet på tværs af ejendomme.

¹ Reglerne om tvangsauktion over fast ejendom kan findes særskilt i retsplejeloven kapitel 51 samt generelt i kapitel 49, 52 og 53.