

## **NOTAT**

**Finanstilsynet**

3. oktober 2017

### **Risikovægtning af eksponeringer med pant i erhvervsejendomme og med særlig høj risiko**

#### **Baggrund og sammenfatning**

Finanstilsynet fulgte primo 2017 op på udvalgte institutters indberetning af risikovægtene i forhold til:

- eksponeringer med pant i erhvervsejendomme, jf. CRR's artikel 126, stk. 1, litra a)
- eksponeringer med særlig høj risiko med fokus på især eksponeringer mod spekulativ finansiering af fast ejendom, jf. artikel 128, stk. 2, litra d).

Opfølgningen viste flere fejl og misforståelser vedrørende risikovægtningen. Dette notat redegør for Finanstilsynets observationer med henblik på at skabe klarhed om brugen af de nævnte bestemmelser.

#### **Eksponeringer med pant i erhvervsejendomme**

Eksponeringer med pant i erhvervsejendomme kan tildeles en risikovægt på 50 pct. for den del af eksponeringen, der ligger indenfor 50 pct. af ejendommens værdi, dvs. indenfor en LTV på 50 pct., jf. artikel 126, stk. 1, litra a).

Eksponeringerne inkluderer bl.a. udlån og garantier, som sammenlagt skal ligge indenfor en LTV på 50 pct.

Den del af eksponeringerne med pant i erhvervsejendomme, som ligger udover en LTV på 50 pct., risikovægtes ud fra modpartens risikovægt i overensstemmelse med standardmetoden for kreditrisiko, jf. artikel 124, stk. 1. Hvis f.eks. modparten er en erhvervsvirksomhed uden rating (ikke SMV), bruges en risikovægt på 100 pct. for den del af eksponeringen med pant i erhvervsejendomme, der ligger ud over en LTV på 50 pct.

Finanstilsynet konstaterer, at flere institutter har brugt en risikovægt på 50 pct. for den del af eksponeringen – herunder både udlån og garantier – som lå ud over en LTV på 50 pct. Denne tilgang er ikke i overensstemmelse med artikel 126, stk. 1, litra a).

For at foretage nedvægtning af eksponeringer med pant i erhvervsejendomme indenfor en LTV på 50 pct., skal værdiansættelsesreglerne i artikel 229, stk. 1, og en række krav til ejendommen i artikel 208 være opfyldt.

Værdiansættelsesreglerne indebærer, at ejendommen skal være vurderet til markedsværdien af en uafhængig vurderingsmand, jf. artikel 229, stk. 1. EBA har i QA 2014\_1056 afgjort, at en bankansat kan være en uafhængig vurderingsmand, hvis vedkommende opfylder kravet til kvalifikationerne i artikel 208, stk. 3, litra b).

Et af kravene er, at instituttet skal revidere ejendomsvurderingen, når instituttet har oplysninger, der indikerer, at ejendommens værdi kan være faldet betydeligt, jf. artikel 208, stk. 3, litra b). For lån, som overstiger 3 mio. EUR eller 5 pct. af instituttets kapitalgrundlag, skal ejendomsvurderingen revideres mindst hvert tredje år, jf. artikel 208, stk. 3, litra b). Også revideringen skal foretages af en uafhængig vurderingsmand.

Et andet krav er, at instituttet skal overvåge ejendommens værdi jævnligt. For erhvervsejendomme er kravet mindst én gang om året, jf. artikel 208, stk. 3, litra a). Overvågningen af ejendomsværdi kan danne grundlag for at udvælge de ejendomme, hvis værdi skal revideres. Instituttet kan bruge statistiske metoder i overvågningen, jf. artikel 208, stk. 3. Det er dermed ikke et krav, at en uafhængig vurderingsmand skal overvåge ejendommens værdi.

Opfølgningen på indberetningerne viste, at hovedparten af institutternes ejendomsvurderinger var blevet foretaget indenfor et år. Bortset fra én ejendom var alle institutternes ejendomsvurderinger blevet revideret indenfor tre år. For den ene ejendom, hvor revideringen skete mere end tre år efter, var eksponeringen mindre end grænseværdierne på både 3 mio. EUR og 5 pct. af instituttets kapitalgrundlag pr. 30. september 2016.

Nogle institutter brugte vurderinger fra eksterne realkreditselskaber eller egne interne ejendomsvurderinger foretaget af en uafhængig vurderingsmand. Dette er i overensstemmelse med CRR. Andre institutter brugte regnskabsværdien, anskaffelsesprisen eller en offentlig vurdering.

Finanstilsynet vurderer, at brugen af den regnskabsmæssige værdi eller den offentlige vurdering alene ikke opfylder kravet om, at værdiansættelsen skal være foretaget af en uafhængig vurderingsmand, jf. artikel 229, stk. 1. Brugen af anskaffelsesprisen fordrer, at der i instituttet er processer, der sikrer, at

anskaffelsesprisen kun bruges, når ejendommen er anskaffet til en pris, der svarer til en uafhængig vurderingsmands vurdering.

Under de tidligere regler i bekendtgørelse om kapitaldækning kunne pengeinstitutter bruge offentlige ejendomsvurderinger i forbindelse med nedvægtning af beboelsesejendomme og visse erhvervsejendomsstyper som eksempelvis kontor- og forretningssejendomme. Dette er efter Finanstilsynets vurdering ikke længere muligt. CRR skaber dermed samtidig samhørighed mellem værdiansættelsesreglerne for nedvægtning af eksponeringer med pant i fast ejendom og for ejendomme, der stilles som sikkerhed for særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer, jf. CRR's artikel 129, stk. 3.

Nedvægtningen af eksponeringer med pant i erhvervsejendomme forudsætter også, at følgende to kriterier er opfyldt:

- 1) Den faste ejendoms værdi afhænger ikke i væsentlig grad af låntagers kreditkvalitet, jf. artikel 126, stk. 2, litra a).
- 2) Låntagerens risiko afhænger ikke i væsentlig grad af afkastet fra den underliggende ejendom, jf. artikel 126, stk. 2, litra b).

Kravet i punkt 1) skal altid være opfyldt for at nedvægte en eksponering med pant i erhvervsejendomme.

Industri- og domicilejendomme er eksempler på erhvervsejendomme, der typisk ikke opfylder kravet i punkt 1).

Opfølgningen på indberetningerne viste, at flere institutter ikke forholdt sig til, om eksponeringer med pant i erhvervsejendomme levede op til kravet i punkt 1).

Kravet i punkt 2) kan fraviges, hvis markedet for erhvervsejendomme er veludviklet og veletableret, jf. artikel 126, stk. 3.

Erhvervsejendomme, der udlejes eller på anden vis genererer et afkast, f.eks. kontor- og landbrugsejendomme, er eksempler på ejendomme, som typisk ikke opfylder kravet i punkt 2).

Finanstilsynet vurderer, at markedet for erhvervsejendomme i Danmark er veludviklet og veletableret. Det gælder dog ikke for segmentet industri- og håndværksejendomme<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Finanstilsynets offentliggørelse omkring et veludviklet og veletableret marked for erhvervsejendomme findes i afsnittet "Ejendomsmarkedet i Danmark" på følgende link:

Institutterne kan fravige kravet i punkt 2) for erhvervsejendomme, fordi markedet for disse er veludviklet og veletableret. Institutterne skal dog sikre, at kravet i punkt 2) er opfyldt for segmentet for industri- og håndværksejendomme, fordi markedet for dette segment ikke er veludviklet og veletableret.

Institutterne skal desuden altid konkret vurdere, om det er relevant og risikomæssigt forsvarligt at se bort fra kravet for den pågældende eksponering.

### **Eksponeringer med særlig høj risiko**

Eksponeringer med særlig høj risiko tildeles en risikovægt på 150 pct., jf. artikel 128, stk. 1. Eksponeringer mod spekulativ finansiering af fast ejendom er omfattet af eksponeringer med særlig høj risiko og skal dermed risikovægtes med 150 pct., jf. artikel 128, stk. 2, litra d).

Spekulativ finansiering af fast ejendom defineres i artikel 4, stk. 1, litra 79), som:

*"Spekulativ finansiering af fast ejendom": lån til erhvervelse af eller byggemodning af eller opførelse på jord i forbindelse med fast ejendom eller af og i forbindelse med sådan ejendom med henblik på videresalg med fortjeneste.*

CRR's definition af spekulativ finansiering af fast ejendom omfatter altså alle lån m.v. til køb, byggemodning eller opførelse af ejendomme, hvor låntager vil bygge ejendommen med henblik på videresalg med fortjeneste (projektfinansiering).

En del institutter opfyldte ikke CRR's krav om, at alle sådanne eksponeringer skal klassificeres som spekulativ finansiering af fast ejendom under særlig høj risiko.

I nogle institutter blev disse eksponeringer fordelt mellem kategorien særlig høj risiko og andre kategorier ud fra en konkret vurdering af risikoen. Det er dog ikke i overensstemmelse med CRR, fordi alle eksponeringer med finansiering i forbindelse med fast ejendom med henblik på videresalg pr. definition tilhører kategorien særlig høj risiko.

Udover spekulativ finansiering af fast ejendom omfatter eksponeringer med særlig høj risiko også investeringer i venturekapitalselskaber, investeringer i visse AIF'er, private equity-investeringer og andre eksponeringer med særlig høj risiko. Institutterne skal altså også forholde sig til, om de har denne type eksponeringer.