FINANSTILSYNET

N O T A T

Finanstilsynet

2. september 2024

J.nr. 23-017729
ANME

Tabsniveauer på eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom

Dette notat er en opdatering af tilsvarende notat offentliggjort den 27. november 2023. Opdateringen vedrører en ny vurdering af, hvorvidt der eksisterer veludviklede og veletablerede markeder for beboelses- og erhvervsejendomme hhv. på Færøerne og i Grønland.

Formål

Finanstilsynet offentliggør hermed tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom for 2016 - 2022 i overensstemmelse med artikel 430a stk. 3, i EU-forordning nr. 575/2013 samt ændringer af EU-forordning nr. 575/2013 gennem EU-forordning nr. 2019/876, herefter benævnt CRR2[1]. Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauer i Grønland pga. fortrolighed. Desuden offentliggøres Finanstilsynets vurdering af, hvorvidt der eksisterer veludviklede og veletablerede ejendomsmarkeder i Danmark, på Færøerne og i Grønland.

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 tilsvarende til seneste vurdering ikke for landbrugsejendomme samt industri- og håndværksejendomme.

Derudover har institutterne mulighed 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 hhv. **færøske** og **grønlandske** eksponeringer, sikret ved pant i ejerbolig (til helårsbrug), uanset om boligen er udlejet eller beboet af ejeren, indenfor 80 pct. af markedsværdien.

Institutterne har ikke mulighed for at fravige kravet på andre færøske og grønlandske eksponeringer med pant i beboelsesejendomme, eller eksponeringer med pant i erhvervsejendomme.

[1] På Færøerne er ændringen af forordningen endnu ikke trådt i kraft, så her henvises til tilsvarende artikler i EU-forordning nr. 575/2013 (CRR).

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 artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, i CRR som ændret ved CRR2 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 vedr. Danmark

Ifølge indberetninger til Finanstilsynet fra kreditinstitutter, ligger tabene for både beboelses- og erhvervsejendomme indenfor de grænseværdier, der er fastsat i CRR2, se bilag 1.

Finanstilsynet kan dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked i Danmark for beboelses- og erhvervsejendomme, men ikke for landbrugsejendomme og industri- og håndværksejendomme. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

På baggrund af ovenstående kan institutterne fravige artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, for danske ekspo-

neringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme, landbrugsjord og erhvervsejendomme, der ikke er enten landbrugsejendomme eller industri- og håndværksejendomme.

Konklusion vedr. Færøerne

De færøske kreditinstitutters tabsprocenter for 2019-2022 fremgår af bilag 2. Tabsprocenterne for både beboelses- og erhvervsejendomme lå i 2022 indenfor de grænseværdierne.

Finanstilsynet kan dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for ejerboliger (til helårsbrug), uanset om ejendommen er udlejet eller beboet af ejeren. Finanstilsynet kan ikke dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for andre beboelsesejendomme eller erhvervsejendomme på Færøerne.

På baggrund af ovenstående kan institutterne ikke fravige artiklerne 125, stk. 2, litra b, 126, stk. 2, litra b, samt 199, stk. 2, litra b, for færøske eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i erhvervsejendomme samt i andre beboelsesejendomme end ejerboliger.

Konklusion vedr. Grønland

Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauerne i Grønland, for eksponeringer sikret med pant i fast ejendom grundet hensynet til fortrolighed.

Finanstilsynet kan dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for ejerboliger (til helårsbrug), uanset om ejendommen er udlejet eller beboet af ejeren. Finanstilsynet kan ikke dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for andre beboelsesejendomme eller erhvervsejendomme i Grønland.

På baggrund af ovenstående kan institutterne ikke fravige artiklerne 125, stk. 2, litra b, 126, stk. 2, litra b, samt 199, stk. 2, litra b, for grønlandske eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i erhvervsejendomme samt i andre beboelsesejendomme end ejerboliger.

Fremtidige offentliggørelser

Finanstilsynet offentliggør årligt de indberettede tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom i overensstemmelse med artikel 430a stk. 3, i CRR2.

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 i Danmark

Tab på eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom

Mio. kr.	**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:	
2017	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
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:	
2018	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
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:	
2019	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
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 indenfor:	
2020	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	738	1.092
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.442.150	2.442.150
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,04%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor:	
2021	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	439	904
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.462.617	2.462.617
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,04%

Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor:	
2022	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	191	460
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.243.174	2.243.174
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**

Kilde: COREP (C15)

Tab på eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom

Mio. kr.	**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%**
	Tab indenfor:	
2020	**50 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	316	933
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	680.198	680.198

Tab i forhold til eksponeringer	0,05%	0,14%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor:	
2021	**50 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	133	920
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	668.587	668.587
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,14%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor:	
2022	**50 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	53	132
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	630.504	630.504
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**

Kilde: COREP (C15)

Bilag 2: Indberettede tabsniveauer på Færøerne

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom

Mio. kr.	**Tab indenfor:**	
2022	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	0	15,6
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	8.214	8.214
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,19%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor	
2021	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	0	21,4
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.887	7.434
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,29%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
Mio. kr.	**Tab indenfor:**	
2020	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	18,5	18,9
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.565	7.565
Tab i forhold til eksponeringer	0,24%	0,25%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor:	
2019	**80 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	6,5	6,5
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.238	7.238
Tab i forhold til eksponeringer	0,09%	0,09%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**

Note: Data omfatter alle eksponeringer for færøske institutter.

Kilde: COREP (C15)

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom

Mio. kr.	**Tab indenfor:**	
2022	**50 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.101	1.101
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
Mio. kr.	**Tab indenfor:**	
2021	**50 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**

Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	852	852
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor:	
2020	**50 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	784	784
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**
	Tab indenfor:	
2019	**50 pct. af markedsværdi**	**100 pct. af markedsværdi**
Tab	0,38	0,38
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	639	639
Tab i forhold til eksponeringer	0,06%	0,06%
Grænseværdi	**0,30%**	**0,50%**

Note: Data omfatter alle eksponeringer for færøske institutter.

Kilde: COREP (C15)

Bilag 3: Dokumentation for veludviklede og veletablerede markeder

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

- 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.
- 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.
    - Tvangsauktionsmodellen[2]. 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”.
- der indenfor ejendomskategorien er tilstrækkelig registreret omsætning, likviditet og homogenitet. Med homogenitet indenfor ejendomskategorien 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 handler 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 i Danmark med undtagelse af landbrugsejendomme samt industri- og håndværksejendomme. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

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

Finanstilsynet vurderer derudover, at der ikke er et veludviklet og veletableret marked for beboelses- og erhvervsejendomme på Færøerne og Grønland

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

med undtagelse af ejerboliger, da der som helhed ikke vurderes at være tilstrækkelig markedsmæssig omsætning, likviditet og homogenitet.