

NOTAT

Finanstilsynet

2. september 2024

J.nr. 23-017729

/ANME

Beboelses- og erhvervsejendomme i hhv. Grønland og på Færøerne

Den 27. november 2023 offentliggjorde Finanstilsynet, at det ikke kunne dokumentere, at der eksisterer veludviklede og veletablerede ejendomsmarkeder for beboelses- eller erhvervsejendomme på Færøerne og i Grønland. I dette notat revurderes denne beslutning.

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 genere.

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:

- 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.
- 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.
- 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.

Finanstilsynet har hidtil vurderet, at det ikke kunne dokumentere, at der eksisterer veludviklede og veletablerede markeder for beboelses- og erhvervsejendomme i hhv. Grønland og på Færøerne.

Efter dialog med de nordatlantiske institutter og relevante myndigheder og data tilvejebragt af høringsprocessen, finder Finanstilsynet det sandsynliggjort, at der er tilstrækkelig omsætning til at kunne konkludere, at der for private ejerboliger (til helårsbrug) eksisterer et veludviklet og veletableret marked i hhv. Grønland og på Færøerne.

Herunder indgår enfamilieboliger, uanset om de er udlejet eller ej. Dermed indgår beboelsesejendomme, der består af lejligheder, som umiddelbart kan frasælges enkeltvis.

Finanstilsynet finder det fortsat ikke dokumenteret, at der eksisterer veludviklede og veletablerede markeder for erhvervsejendomme og andre beboelsesejendomme end ejerboliger (til helårsbrug) i hhv. Grønland og på Færøerne.

Der påligger instituttet en individuel vurdering for alle eksponeringer ift. om risikoen i forbindelse med låntager i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom. Nedenfor fremgår nogle eksempler på eksponeringer, hvor risikoen i forbindelse med låntager ikke i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom:

- Eksponeringer hvor låntager er en offentlig myndighed.
 - Eksponeringer hvor der er pant i ejendom, som er lejet af en offentlig myndighed, er ikke omfattet.
- Eksponeringer hvor låntager er en andelsboligforening.
- Eksponeringer mod fritidshuse (medmindre ejeren er decideret afhængig af en eventuel lejeindtægt).
- Eksponeringer hvor udlejers anden indkomst er tilstrækkelig til, at denne kan tilbagebetale lånet – fx pant i boliger udlejet til medarbejdere, hvor virksomheden kan tilbage lånet uafhængigt af lejeindtægten fra medarbejderne.

Det oprindelige notat ”Tabsniveauer på eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom” af 27. november 2023 er ligeledes blevet opdateret, så det afspejler den nye vurdering. Resten af notatet er uændret.