

Ejendomme med begrænset alternativ anvendelse

Finanstilsynet har øget fokus på erhvervsejendomsmarkedet og har bl.a. undersøgt realkreditinstitutternes risikostyring ved belåning af ejendomme med ringe omsættelighed, jf. Finanstilsynets markedsudviklingsartikel for realkreditinstitutter fra maj 2019.

Finanstilsynet stillede i efteråret 2019 realkreditinstitutterne en række spørgsmål i relation til lån med sikkerhed i ejendomme, som har begrænset alternativ anvendelsesmulighed, idet dette kan indebære en forøget kreditrisiko. Notatet opsummerer resultaterne af undersøgelsen og indeholder principper for best practice og Finanstilsynets anbefalinger vedrørende lån med sikkerhed i ejendomme, som har begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Notatets principper for best practice og anbefalinger omhandler alene ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

Et notat om god praksis giver eksempler på, hvad Finanstilsynet betragter som god praksis og forholder sig til problemstillingerne generelt. Der er forskel på de forskellige institutters situation. Det er i forhold til efterlevelse af god praksis netop muligt at tage højde for de særlige forhold, der gør sig gældende i konkrete situationer.

Det er ved udstedelse af traditionelle realkreditobligationer (RO) muligt for realkreditinstitutterne at anvende genanskaffelsesværdien for bl.a. industri- og håndværksejendomme, ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål og ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed, bortset fra vindmøller under visse betingelser. Det nye Covered Bond direktiv¹ afskaffer denne mulighed for at anvende genanskaffelsesmetoden. Direktivet

¹ EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV (EU) 2019/2162 af 27. november 2019 om udstedelse af dækkede obligationer og offentligt tilsyn med dækkede obligationer og om ændring af direktiv 2009/65/EF og 2014/59/EU.

bliver implementeret med virkning fra og med den 8. juli 2022. Da værdiansættelse til genanskaffelsesværdi dermed afskaffes, indeholder notatet ikke god praksis herom. Notatet indeholder ikke nærmere retningslinjer om værdiansættelse, herunder markedsværdi.

Baggrund

Realkreditinstitutter er kendetegnet ved at yde lån mod pant i fast ejendom på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer (SDO/SDRO/RO)².

Det er derfor vigtigt, at sikkerheden bag realkreditobligationer er tilstrækkelig høj. Låntager hæfter personligt for lånet, og kreditrisikoen er begrænset, fordi der skal være sikkerhed i form af pant for lånet i fast ejendom til sikring af instituttets tilgodehavende i tilfælde af låntagers manglende betalingsevne. For at sikre at denne sikkerhed er reel, er der fastsat en række regler, blandt andet om lånegrænser og værdiansættelse af fast ejendom.

Panthavers mulighed for at søge sig fyldestgjort (dvs. ved at ejendomme sælges til en pris, der dækker lånet) afhænger i høj grad af køberskaren.

Antallet af mulige købere hænger igen blandt andet sammen med ejendommens anvendelsesmuligheder.

Visse erhvervsejendomme kan være specialindrettet. Hvis den eksisterende ejer ikke er i stand til at gøre sin virksomhed, drevet fra den pågældende ejendom, rentabel, bør det overvejes, hvilke forudsætninger der skal være opfyldt for, at en eventuel køber vil være i stand hertil. Muligheden for at realisere pantet til den fastsatte markedsværdi kan derfor være reduceret, når det kun er den pågældende type virksomhed, der umiddelbart kan anvende ejendommen, og derved er der i en nedbrudssituation få eller ingen mulige købere. For visse typer af virksomheder, der drives fra specialindrettede ejendomme, kan der også være en bred køberskare og vil derfor ikke være omfattet af notatets principper for best practice og anbefalinger.

En anden mulighed for at fastholde noget af ejendommens eller pantets værdi er at ombygge ejendommen og derefter anvende den til andre formål end det eksisterende. Det kan dog være omkostningsfyldt eller umuligt at omdanne visse erhvervsejendomme til anden anvendelse end den eksisterende. Også denne fremgangsmåde vil betyde, at pantet muligvis ikke kan realiseres til den fastsatte markedsværdi.

Hvis det enten er meget omkostningsfyldt eller umuligt at omdanne erhvervs-ejendommen til anden anvendelse end den eksisterende, er risikoen for, at

² SDO: Særligt dækkede obligationer; SDRO: Særligt dækkede realkreditobligationer; RO: Realkreditobligationer.

pantet ikke kan fyldestgøre lånet, stor. Ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed karakteriseres derfor typisk ved at have få eller ingen mulige købere, ejendommene kan være specialindrettet til en bestemt type virksomhed, og det kan være omkostningsfyldt eller umuligt at omdanne ejendommene til anden anvendelse.

Det er ikke det samme som, at lån til disse ejendomme er kreditmæssigt svage eller samlet set mere risikable. Der vil - som set fremgår senere - typisk blive stillet kompenserende krav til låntager eller lånet.

Resultater af undersøgelsen

Ejendomsstyper med begrænset alternativ anvendelsesmulighed

Der er ikke en klar definition på ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmuligheder. Finanstilsynet bad derfor institutterne redegøre for, hvilke ejendomsstyper, instituttet vurderer, kan have begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Institutterne nævner en række enslydende ejendomsstyper. En række ejendomsstyper nævnes dog ikke af alle institutter. Listen skal derfor ses som en bruttoliste. Ejendomsstyper, der nævnes, omfatter bl.a.:

- Ejendomme til brug for energiforsyningsanlæg inkl. ledningsnet mv., herunder vindmøller
- Ejendomme indrettet med henblik på at dirigere datatrafik inkl. ledningsnet mv.
- Industri- og håndværksejendomme, herunder vandværker, lossepladser, grusgrave
- Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål
- Mange forskellige typer af forretningsejendomme, f.eks. butik- og indkøbscentre, cafeteriaer og restauranter, kroer, hoteller, forlystelsescentre og -parker, kongres- og kursuscentre, campingpladser, trafikterminaler, servicestationer, bilforretninger
- Klinikker indrettet til læger, tandlæger og dyrlæger med en ikke optimal beliggenhed
- Lagerejendomme
- Havneanlæg, lufthavne, køretekniske anlæg, p-huse, garager, autoværksteder
- Landbrugsbygninger indrettet til specialproduktion, gartnerier, planteskoler, dambrug, pelsdyr- og hjortefarme
- Ejendomme opkøbt med henblik på fremtidig udstykning, industrigrunde.

Enkelte institutter oplyser, blandt hvilke ejendomsstyper den begrænsede alternative anvendelse giver anledning til størst risiko. De nævner fabriksejendomme og andre industrielle anlæg, herunder tungere industriejendomme, der ofte er placeret i yderkanten af byområderne i erhvervskvarterer eller i

tyndt befolkede områder, og som er arealmæssigt store. Desuden nævnes idrætsejendomme, idrætsanlæg og sportshaller. Derudover nævnes butikks- og indkøbscentre samt forlystelsescentre. Endeligt nævnes gartnerier samt pelsdyr- og hjortefarme.

Ejendomme med begrænset alternativ anvendelse findes indenfor flere af de sædvanlige ejendoms kategorier, som realkreditinstitutterne benytter.

Registreringer

Finanstilsynet bad institutterne redegøre for, hvilke registreringer de foretager af, om en ejendom har begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Institutterne foretager på den ene eller anden måde (f.eks. i systemer, lånesager og vurderingsrapporter) registreringer af forhold, der kan indikere i større eller mindre omfang, om en ejendom har begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Flere institutter giver udtryk for, at registreringerne ikke er så specifikke, at der ud fra disse entydigt kan identificeres ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Det hindrer, at der kan foretages et dataudtræk af ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

Kreditpolitik og risikoappetit

Finanstilsynet bad institutterne om at redegøre for, i hvilket omfang de i kreditpolitikken eller lignende har forholdt sig til risikoen og risikoappetitten forbundet med udlån sikret med pant i fast ejendom med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Undersøgelsen viser, at institutterne i et eller andet omfang i kreditpolitik, forretningsgange eller lignende forholder sig til risikoen og risikoappetitten forbundet med ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Institutternes besvarelser giver indtryk af, at flere institutter mere forholder sig til området på ejendoms kategoriniveau end på tværs af ejendoms kategorier.

Kompenserende foranstaltninger

Finanstilsynet bad institutterne om at redegøre for, hvilke foranstaltninger de har foretaget for at reducere risikoen ved udlån til ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Institutterne har i et eller andet omfang foretaget foranstaltninger for at reducere risikoen ved sådanne udlån. Dette kan bestå i krav til:

- låntager i form af
 - krav til debtors bonitet
 - krav om helkundeforhold eller væsentlig andel af forretninger i instituttet.
- lånets vilkår i form af
 - hurtigere afvikling, forkortet løbetid, restriktive bestemmelser for brug af afdragsfrihed
 - yderligere sikkerheder og garantier

- covenants, som giver adgang til ændring i bestemmelser og vilkår for realkreditlånet.
- låneudmåling i form af
 - lavere belåningsprocent
 - generel markedsværdi som belåningsværdi.
- ejendom i form af
 - lange uopsigelige lejekontrakter med bonitetsstærke lejere
 - analyse af følsomheden af ejendommens nøgletal
 - behovsprøvelse af ejendommens funktioner i det konkrete område
 - fokus på ejendommens forhold i bred forstand, kundens øvrige ejendomme, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, alternative anvendelsesmuligheder og fremtidig omsættelighed
 - fravalg af ejendomstyper.

Bevillingskompetencer

Finanstilsynet bad institutterne om at redegøre for eventuelle begrænsninger i bevillingskompetencerne vedrørende udlån sikret med pant i fast ejendom med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Institutterne fremhæver centralisering af bevillingskompetencer i et eller andet omfang ved udlån til visse ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

Rapportering

Finanstilsynet bad institutterne om at redegøre for, hvordan de rapporterer om udlån sikret med pant i fast ejendom med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Enkelte institutter nævner rapportering om f.eks. udvikling indenfor de enkelte ejendomstyper og en række kreditrisikomål, der omfatter bl.a. størrelsen på enkelt kunder og den samlede erhvervsandel for relevante ejendoms-kategorier. Institutternes ledelsesrapportering indeholder ikke umiddelbart en entydig oversigt over omfanget og udviklingen i udlån sikret med pant i fast ejendom med begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

LTV og værdiansættelsesmetode

Finanstilsynet bad institutterne om at redegøre for, hvad LTV er på de identificerede ejendomstyper med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. To institutter opgør LTV til maksimalt 57 pct. Et enkelt institut har kun vindmøller belånt med offentlig garanti med en højere LTV. To institutter har for hovedparten af ejendomstyperne en LTV indenfor 57 pct.

Finanstilsynet anmodede institutterne om at redegøre for, efter hvilken værdiansættelsesmetode de pågældende ejendomme er værdiansat ved belåningen, og efter hvilken værdiansættelsesmetode LTV bliver beregnet. Institutterne bruger flere forskellige værdiansættelsesmetoder. Flertallet af institutterne giver udtryk for, at de bruger genanskaffelsesmetoden i begrænset om-

fang. LTV-overvågningen tager generelt udgangspunkt i samme værdiansættelsesmetode, som blev benyttet ved låneoptagelsen. Et enkelt institut baserer dog altid LTV på markedsværdier ud fra en rentabilitetsopgørelse.

Best practice og anbefalinger

Finanstilsynet vurderer, at en række niveauer af et realkreditinstituts organisation, herunder bestyrelse, direktion og kreditafdeling, bør forholde sig til principperne for best practice og Finanstilsynets anbefalinger nedenfor.

Finanstilsynet finder anledning til at præcisere, at notatets principper for best practice og anbefalinger kun omhandler ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

Udlån til ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed skal ikke nødvendigvis opfattes som mere risikofyldt end andet udlån. Der kan f.eks. til udlån til en havn være kompenserende foranstaltninger i form af en kommunal garanti.

Finanstilsynet finder, at institutterne ved anvendelsen af principperne for best practice, og Finanstilsynets anbefalinger kan anlægge et proportionalitets-hensyn. Risikostyringsbehovet vil kunne være mindre ved et beskedent udlån til ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Institutterne skal dog sikre, at der sker en forsvarlig risikostyring af udlånsområdet.

Identifikation af ejendomme med begrænset alternativ anvendelse

Finanstilsynet vurderer, at institutterne bør fastsætte, hvilke ejendomme i instituttets portefølje på tværs af ejendoms kategorier som har begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Finanstilsynets anbefaling omhandler som nævnt kun ejendomme, som institutterne vurderer har en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Et eksempel på dette er energiforsyningsanlæg.

Finanstilsynet vurderer, at der også vil være ejendoms kategorier, som typisk ikke falder indenfor definitionen af de omfattede ejendomme. Lagerejendomme kan f.eks. ikke generelt siges at være ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Et andet eksempel er landbrugsejendomme. De har en begrænset alternativ anvendelsesmulighed, men de har ikke nødvendigvis en begrænset køberskare. Et tredje eksempel er huse i landdistrikter. De kan have en lav omsættelighed, men årsagen er ikke en begrænset alternativ anvendelsesmulighed.

Registreringer

Finanstilsynet vurderer, at det er best practice, at institutterne har registreringer, der indikerer, om en ejendom har begrænset alternativ anvendelsesmulighed. I forlængelse af præciseringen af omfattede ejendomme bør institutterne derfor registrere ejendomme, som institutterne vurderer har en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Det vil ikke være nødvendigt at foretage en genregistrering af alle eksisterende lån.

Det vil være tilstrækkeligt, at institutterne foretager registrering af ny-udlån, dvs. i de tilfælde, hvor instituttet skal besigtige ejendommen. Det vil give et overblik over udvikling i forhold til nyudlån og på længere sigt opnås også et overblik på portefølje niveau. Registreringerne bør være påbegyndt den 1. juli 2022.

Finanstilsynet finder det desuden hensigtsmæssigt, at institutternes registreringer bliver tilstrækkeligt specifikke til, at der ud fra disse kan identificeres ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed, og til, at det er muligt at foretage dataudtræk af ejendommene på tværs af ejendoms kategorier. Institutter, der i politikker m.v. rangordner ejendommene efter graden af risiko for en begrænset køberskare på grund af begrænsede alternative anvendelsesmuligheder, kan med fordel også gøre dette ved registreringen.

Kreditpolitik og risikoappetit

Finanstilsynet vurderer, at det er best practice, at institutterne i kreditpolitikken forholder sig til risikoen og risikoappetitten forbundet med udlån sikret med pant i fast ejendom med en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Det vil sige, at der bør være fokus på risikoen og risikoappetitten for ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternative anvendelsesmulighed. Dette kan f.eks. ske ved fastsættelse af grænser for omfanget af udlånet, herunder ny-udlånet i kreditpolitikken. Institutterne kan med fordel bruge stresstest til fastsættelse af grænserne. Finanstilsynet vurderer, at risikoen og risikoappetitten bør specificeres yderligere i forretningsgange eller lignende. Institutterne bør, foruden at forholde sig til området på ejendoms kategoriniveau, også forholde sig til området på tværs af ejendoms kategorier.

Kompenserende foranstaltninger

Finanstilsynet vurderer, at det er best practice, at institutterne foretager foranstaltninger for at reducere risikoen ved udlån til ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Institutterne bør forholde sig til, om der for ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternative anvendelsesmulighed skal være kompenserende foranstaltninger i form af krav til låntager, lånets vilkår, låneudmåling og ejendom.

Bevillingskompetencer

Finanstilsynet vurderer, at det er best practice, at bevillingskompetencer centraliseres ved udlån til ejendomme med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Finanstilsynets fokus i dette notat er som omtalt på ejendomme med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Alternativt kan instituttet fastsætte meget præcise regler i forretningsgange, blandt andet skærpede kompenserende foranstaltninger.

Rapportering

Finanstilsynet konstaterer, at institutternes ledelsesrapportering ikke umiddelbart indeholder en entydig oversigt over omfanget og udviklingen i udlån sikret med pant i fast ejendom med begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Finanstilsynet finder det hensigtsmæssigt, at institutternes ledelsesrapportering til bestyrelse og direktion indeholder en oversigt over omfanget og udviklingen i udlån sikret med pant i fast ejendom med en begrænset køberskare på grund af en begrænset alternativ anvendelsesmulighed. Det skal fremgå klart af rapporteringen, hvis institutterne kun foretager registrering af ny-udlån efter en fastsat dato. Rapporteringen bør desuden vise LTV. Rapporteringen skal være på tværs af ejendomstyperne for at sikre et samlet overblik over udlånsområdet.