

Finansdepartementet
Sendes elektronisk

Dato: 01.02.2021
Vår ref.: 2021-184/DHJ
Deres ref.:

Risikovekting av næringsseidomsengasjementer under standardmetoden

Finans Norge viser til at svenske myndigheter, innenfor rammen av et nasjonalt handlingsrom i EU-regelverket, nylig har besluttet at næringsseidoms lån under standardmetoden skal risikovektes med 50 prosent, mot tidligere 100 prosent, gitt at belåningsgraden på slike engasjementer ikke overstiger 50 prosent.¹ Etter vårt syn bør samme regulatoriske endring gjennomføres i Norge, for å styrke standardmetodens risikosensitivitet.

Med ulike engasjementsspesifikke belåningsgrader i en standardmetodebanks næringsseidomsportefølje, varierende fra under til over 50 prosent, vil bankens gjennomsnittlige risikovekt for slike lån være mellom 50 og 100 prosent dersom den regulatoriske endringen gjennomføres. Med samtlige belåningsgrader lavere enn 50 prosent for slike engasjementer blir gjennomsnittsvekten 50 prosent. Dette utgjør gjennomsnittlige risikovektnivåer som fortsatt vil være vesentlig høyere enn det som i en [Norges Bank-analyse](#) anses som et rimelig nivå basert på norske tapsdata.²

Spørsmålet om å tilpasse risikovektingen av næringsseidomsengasjementer til kapitalkravsforordningens hovedregel, 50 prosent for en belåningsgrad lavere enn 50 prosent, aktualiseres også av endringer i den relevante bestemmelsen i forordningen (art. 124) med gjennomføring av «bankpakken» samt ikke minst virkningene av andre pilar 1-skjerpelser for standardmetodebankene.

Ulike pilar 1-skjerpelser for standardmetodebankene uten basis i endret risiko

Finanstilsynet publiserte 10.12.20 [rundskriv 5/2020](#), som omhandler hvilke engasjementer som skal klassifiseres som høyrisiko under standardmetoden for kredittrisiko etter EUs kapitalkravsforordning, jf. CRR art. 4 (1) pkt. 79 og art. 128.

De nevnte bestemmelsene inneholder ikke et nasjonalt handlingsrom, men de påkrever etter vårt syn en tolkning i lys av nasjonal rett. Finans Norge slutter seg ikke til flere av tilsynets vurderinger i nevnte rundskriv, og især deler vi ikke synet om at forhåndssalg basert på avtaler med normale vilkår, mellom utbygger/selger og kjøper, generelt skal anses å være ikke-bindende før ferdigattest foreligger. For våre nærmere vurderinger viser vi til vårt [brev](#) til Finanstilsynet 17.12.20.

Finansdepartementet har i [brev](#) til Finanstilsynet 17.12.20 bedt om at tilsynet besvarer innspillene fra finansnæringen om rundskrivet. Departementet uttaler blant annet også at «det kan være hensiktsmessig at Finanstilsynet opplyser standardmetodebankene og næringen for øvrig om

¹Jf. Finansinspektionens [beslutningspromemoria](#) 15.12.20.

² Norges Bank Staff Memo 10/2019.

grunnlaget for eventuelle tilpasninger i pilar 2-krav, i den grad oppfølging av rundskrivet medfører vesentlige skjerpelser i pilar 1-kravene».

Finanstilsynsdirektøren har i et [debattinnlegg](#) om nevnte rundskriv, publisert på Finanstilsynets hjemmeside 18.12.20, vist til at pilar 1-krav «kan (...) ha betydning for pilar 2-kravene», men avslutter samtidig innlegget med at «endringer i pilar 1-kravet, enten det er lettelsener eller skjerpelser, ikke automatisk skal nøytraliseres av endrede pilar 2-krav».

Finans Norge er ikke uenig i sistnevnte vurdering isolert sett, men samtidig merker vi oss at finanstilsynsdirektøren ikke påpeker at endringer i pilar 1-krav, for uendret risiko, trekker i retning av justeringer av pilar 2-krav. Det relevante her er summen av kapitalkrav under pilar 1 og pilar 2 vurdert opp mot en banks samlede kapitalbehov. Finanstilsynet er ellers i andre sammenhenger nøye med å understreke at det i utmålingen av pilar 2-krav og vurderinger av en banks samlede kapitalbehov tar for seg risikoelementer som ikke, eller bare delvis, er dekket av pilar 1-krav. jf. blant annet [rundskriv 12/2016](#) om praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov.

Finans Norge vil fremheve at risikovektingen av høyrisikoengasjementer under standardmetoden etter CRR, og ikke minst også den kommende økningen i systemrisikobufferen fra utgangen av 2022, vil innebære vesentlige kapitalkravsskjerpelser for standardmetodebankene sett under ett. Dette er skjerpelser som ikke er basert på endringer i risiko, men justeringer og tilpasninger som følger av gjennomføringen av EU-regler i norsk rett. Foruten at slike pilar 1-innstramninger kan dempes med tilpasninger i pilar 2-krav, vil Finans Norge fremheve det nasjonale handlingsrommet i CRR, under pilar 1 i standardmetodens risikovekting av næringsseiendoms lån, som kan bidra til å avdempe de nevnte pilar 1-skjerpelsene. Samtidig vil vi bemerke at systemrisikobufferen allerede blant annet dekker strukturell risiko knyttet til bankenes eksponeringer mot næringsseiendoms markedet.³

Regulatorisk endring i Sverige

Svenske myndigheters beslutning om å endre risikovekten for næringsseiendomsengasjementer - til 50 prosent, gitt en belåningsgrad lavere enn 50 prosent⁴ - kunne etter Finans Norges forståelse også vært gjennomført under gjeldende kapitalkravsforordning, CRR, men endringen gjennomføres som del av EUs bankpakke, jf. CRR2/CRD5/BRRD2. Det svenske finanstilsynet, Finansinspektionen, vektlegger her særlig endringen i ordlyden i artikkel 124 (2) i forordningen:

«Genom en ändring av artikel 124.2 i tillsynsförordningen ändras förutsättningarna för behöriga myndigheter att ändra riskvikten för bland annat exponeringar säkrade med panträtt i kommersiella fastigheter. Ett beslut om en höjning av riskvikten kommer framöver inte att kunna grundas på enbart bedömningar av den finansiella stabiliteten. Den behöriga myndigheten måste först dra slutsatsen att riskvikten 50 procent inte på ett lämpligt sätt återspeglar de faktiska riskerna i förhållande till ett eller flera fastighetssegment som är säkrade genom panträtt i fastigheter. Därefter ska myndigheten bedöma om riskviktens olämplighet skulle kunna påverka den finansiella stabiliteten negativt».⁵

I tilknytning til innføringen av et risikovektgult på 35 prosent for svenske IRB-banker har den svenske tilsynsmyndigheten i senere tid gjennomført nærmere analyser av risiko forbundet med nærings-

³ Jf. Finansdepartementets [notat](#) publisert 11.12.19.

⁴ Finans Norge legger her til grunn at svenske myndigheter gjennomfører en risikovektanvendelse i samsvar med CRR art. 126 2 d): «Dersom det ikke er fastsatt noe annet i artikkel 124 nr. 2, skal 50 pst. risikovekt gis den delen av lånet som ikke overstiger 50 pst. av eiendommens markedsverdi eller 60 pst. av pantelånsverdien, med mindre noe annet er fastsatt i artikkel 124 nr. 2, i de medlemsstatene som ved lov eller forskrift har fastsatt strenge kriterier for vurderingen av pantelånsverdien».

⁵ Se Finansinspektionens [beslutspromemoria](#) 15.12.20, side 10.

eiendomslån. Det påpekes at dette har gitt myndighetene dypere kunnskaper om markedet for næringseiendom og et styrket grunnlag for å vurdere tilhørende risiko. På denne bakgrunn konkluderer Finansinspektionen med at en risikovekt på 50 prosent for slike engasjementer er tilstrekkelig for banker som anvender standardmetoden.

Finans Norge mener

Etter Finans Norges vurdering bør mulige tiltak som kan styrke samsvaret mellom faktisk risikotaking og kapitalkrav for standardmetodebankene bli gjennomført. Etter vårt syn bør derfor risikovekten under standardmetoden for næringseiendomslån reduseres til 50 prosent, for engasjementer der belåningsgraden ikke overstiger 50 prosent, tilsvarende som i Sverige.⁶

En forsterket sammenheng mellom risiko og kapitalbinding under standardmetoden vil generelt sett også styrke de mindre og mellomstore bankenes insentiver til redusert risikotaking, og risikosensitive kapitalkrav bidrar til finansiell stabilitet.

Dessuten vil en slik regulatorisk tilpasning til kapitalkravsforordningens hovedregel fortsatt innebære en risikovekting av næringseiendomslån under standardmetoden som ligger godt over det som i Norges Bank Staff Memo 10/2019 konkluderes med som et rimelig nivå ut fra norske tapsdata. På grunnlag av næringsfordelte, aggregerte bankdata for tapshistorikk anses det i denne analysen at en gjennomsnittlig risikovekt på om lag 35 prosent indikerer et rimelig nivå.

Den risikovekten for næringseiendomslån som fastsettes for standardmetodebanker skal etter gjeldende kapitalkravsforordning uansett bli vurdert minst årlig av relevant myndighet. Etter gjennomføring av bankpakken vil også, etter Finans Norges forståelse, endringer i standardmetode-risikovekten for slike engasjementer utløse krav til notifisering til EU/EØS-myndigheter.

Behovet for en slik regulatorisk tilpasning under standardmetoden er aktualisert med de ulike pilar 1-skjerpelsene som standardmetodebankene står overfor, og som på ingen måte skyldes økt risiko, jf. risikovektingen av høyrisikoengasjementer og den kommende økningen i systemrisikobufferen. Problemstillingen blir dessuten forsterket med den betydelige usikkerheten om eventuelle tilpasninger av foretaksspesifikke krav under pilar 2.

Etter vår forståelse kan en slik regulatorisk endring gjennomføres under gjeldende kapitalkravsforordning, ettersom den på dette området inneholder et nasjonalt handlingsrom. Samtidig bør norske myndigheter, tilsvarende slik som svenske myndigheter allerede har gjort, uansett vektlegge endringen i ordlyden i den relevante forordningsbestemmelsen som vil bli gjennomført med iverksettelse av bankpakken.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Sign.

Erik Johansen
direktør

Sign.

Dag Henning Jacobsen
analysesjef

⁶ Det påkreves da en endring i CRR/CRD IV-forskriften, der det etter § 6 første ledd heter: «Det skal ikke tas hensyn til pantesikkerhet i næringseiendom ved fastsettelse av risikovekt etter CRR artikkel 124 (2)».