

Finanstilsynet
Sendt elektronisk

Dato: 17.04.2026
Vår ref.:
Deres ref.:

Innspill på utkast til veiledning om verdsettelse av fast eiendom

Finans Norge viser til tidligere dialog med Finanstilsynet og til invitasjonen av 17. mars 2026 om å komme med innspill til utkast til veiledning, og takker for muligheten til å gi merknader i denne saken.

1. Finans Norges hovedsynspunkter

- Et krav om å benytte en løpende gjennomsnittsverdi for en eiendom - ved innvilgelse av et nytt lån - følger ikke av kapitalkravsforordningen (CRR). Finanstilsynets foreslåtte operasjonalisering av CRR 229 nr. 1 bokstav b (ii) vil stride mot forordningens fullharmoniseringsprinsipp og bør således ikke gjennomføres.
- Tilsynets tilnærming vil avvike fra praksis i en rekke europeiske land, herunder våre naboland, hvor det i henhold til bestemmelsen er opp til hvert enkelt foretak å operasjonalisere bestemmelsen om bærekraftig verdi over lånets løpetid. Finans Norge mener at det bør legges opp til en tilsvarende løsning i Norge. I tråd med redegjørelsen i vårt notat 8. august 2025 mener vi at bestemmelsen i CRR artikkel 229 nr. 1 bokstav (b)(ii) er ivaretatt gjennom gjeldende regulering og markedspraksis hos foretakene.
- Faglig sett lar det seg vanskelig gjøre å dekomponere formuespriser i et bærekraftig og ikke-bærekraftig element over en lang tidshorison. Finans Norge tolker bestemmelsen som et krav om en forsvarlig og individuell vurdering – om særlige forhold ved eiendommen – ikke en generell nedjusteringsplikt. Regelverkets henvisning til «significantly above» reflekterer at det ikke skal korrigeres for enhver usikkerhet.
- Makrorisikoen knyttet til høye bolig- og eiendomspriser er allerede svært godt dekket av en rekke andre regulatoriske krav, herunder utlånsforskriften, metoder for risikomåling og kapitalbufferkrav. Finanstilsynets operasjonalisering vil i praksis utgjøre et nytt, generelt virkemiddel mot makrorisiko for eiendomsprisfall, uten at dette følger av forordningen.
- Finanstilsynets forslag tar ikke høyde for at det for enkelte eiendommer ikke vil være mulig å identifisere et tilstrekkelig antall verdier for å beregne en gjennomsnittsverdi, noe som vil kunne medføre at det ikke er mulig å fastsette en innvilgelsesverdi.
- Forslaget vil kunne treffe bankene som opererer i Norge ulikt. Det eksisterer fortsatt betydelig usikkerhet om virkeområdet, og det er uheldig om veiledningen bidrar til skjeve konkurransevilkår i markedet for eiendoms lån. Veiledningen bør også omtale unntaket som gjelder for re-verdsettelse av lån i OMF-foretak.
- Finans Norge mener at den foreslåtte operasjonaliseringen av artikkel 229 nr. 1 bokstav b (ii) ikke fremstår tilstrekkelig konsekvensutredet, til tross for at tiltaket kan få vesentlige virkninger for kapitalkrav, soliditet, utlånspraksis, konkurranseforhold og operative prosesser.

- Innføringen av CRR3 fører med seg operasjonelle utfordringer i beregningen av verdier for eiendom ved re-verdsettelse. Tilsynets tilnærming forsterker denne situasjonen ytterligere. Dette står i sterk kontrast med det pågående arbeidet om forenkling som både skjer på EU-nivå og i Norge.
- Vi mener at refinansiering er å regne som et nytt lån, noe som gir anledning til å fastsette en ny verdi, uavhengig av tidligere verdifastsettelse. Dette motvirker uheldige konkurransevirkninger i en situasjon hvor bankbytte er aktuelt.

2. Innledende kommentarer

Finans Norge er i utgangspunktet positiv til at Finanstilsynet gir veiledning om hvordan de nye bestemmelsene i kapitalkravsforordningen, herunder artikkel 208 og revidert artikkel 229, er ment å forstås i norsk sammenheng. Dette kan bidra til å sikre like konkurransevilkår og unngå at foretak i praksis konkurrerer på grunnlag av ulik regelverksforståelse. Vi støtter også tilsynets avgrensning av virkeområdet til verdsettelse for kapitalformål og at dette ikke omfatter andre regelverk som eksempelvis utlånsforskriften. Samtidig mener Finans Norge at utkastet til veiledning gir uttrykk for en operasjonalisering av regelverket som på enkelte sentrale punkter går lenger enn det som følger av forordningens ordlyd og systematikk. Gitt sakens betydning anser Finans Norge det som viktig med videre dialog om veiledningens innretning.

Finans Norges ser det særlig som problematisk hvordan Finanstilsynet foreslår å operasjonalisere kravet i artikkel 229 nr. 1 bokstav b (ii), og den sentrale rollen glattingsregelen er gitt i veiledningen. Etter vårt syn går veiledningen på dette punktet for langt, er unødig streng og innebærer en generell tilnærming som strider med de fullharmoniserte bestemmelsene i CRR. Den foreslåtte løsningen kan skape konkurranseulempes for norskregulerte foretak og ha vesentlig innvirkning på foretakenes kapitalkrav og derved finansieringskostnaden for foretakenes kunder, uten at dette fremstår som nødvendig for å oppnå regelverkets formål. Finans Norge vil i denne sammenheng understreke at CRR ikke utelukker bruk av markedsverdi som utgangspunkt for verdsettelsen og at den foreslåtte operasjonaliseringen synes å skille seg fra praksis i en rekke europeiske land.

Finans Norge vil i tillegg peke på at utkastet til veiledning, særlig gjennom den foreslåtte operasjonaliseringen av nevnte artikkel 229 nr. 1 bokstav b (ii), fremstår som unødig kompleks og operasjonelt byrdefull. Dette står i kontrast til EUs pågående arbeid for å forenkle bankregelverket og redusere etterlevels- og rapporteringsbyrder for finansforetak, som en del av en bredere konkurransevne- og forenklingsagenda.

Utover at veiledningen på dette punktet vurderes i strid med CRR, mener Finans Norge at det ikke foreligger omstendigheter i det norske markedet for bolig- og næringseiendom i dag som begrunner innføring av en slik generell regel for nedjustering. Risikoen for tap på eiendomseksponeringer håndteres på en betryggende måte. Dette skjer blant annet gjennom bruk av markedsverdier som tar høyde for usikkerhet, strenge krav til belåningsgrad for å oppnå lave risikovekter, interne retningslinjer og rutiner, samt et av de høyeste systemrisikobufferkravene i Europa, som blant annet skal adressere strukturell risiko knyttet til høy husholdningsgjeld og eksponering mot næringseiendom. Etter vårt syn er det ikke behov for ytterligere tiltak på verdsettelsesnivå for å håndtere risiko knyttet til foretakenes eiendomseksponeringer.

Finans Norge vil videre peke på at forslaget til veiledning, slik det foreligger, ikke fremstår tilstrekkelig konsekvensutredet. Den foreslåtte operasjonaliseringen av artikkel 229 nr. 1 bokstav b (ii) vil kunne få

vesentlige virkninger for foretakenes kapitalkrav, utlånspraksis, konkurranseforhold og operative prosesser. Dette tilsier, i tråd med utredningsinstruksen, at tiltaket burde vært underlagt en grundigere og mer systematisk vurdering av konsekvenser, herunder av alternative og mindre inngripende løsninger.

Selv om dette er Finans Norges prinsipale standpunkt, har vi som et subsidiært utgangspunkt valgt også å kommentere på enkelte forhold ved Finanstilsynets foreslåtte tilnærming i de øvrige delene av dette innspillet (se kapittel 4). Utover spørsmålet om operasjonalisering av nevnte artikkel 229 nr. 1 bokstav b (ii) er det altså en rekke andre forhold hvor det er behov for ytterligere avklaringer.

3. Finanstilsynets forslag til operasjonalisering av artikkel 229 nr. 1 bokstav (b)(ii)

Ved CRR3 ble det innført en ny bestemmelse i artikkel 229 nr. 1 bokstav (b)(ii) om justering av verdien på eiendom for å ta høyde for at gjeldende markedsverdi potensielt kan være vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid¹. Bestemmelsen angir en plikt til å bygge inn en forsiktighetsjustering i verdsettelsen for å hensynta denne muligheten, men spesifiserer ikke noen metode, sats eller at nedjustering alltid må være større enn null. Bestemmelsen er prinsippbasert og overlater metodevalget til foretaket innenfor rammer av forsvarlighet.

Finanstilsynet legger i utkastet til veiledning opp til at bestemmelsen skal operasjonaliseres ved at den såkalte «glattingsregelen» i bokstav e som gjelder re-verdsettelse også skal komme til anvendelse ved innvilgelse. Finans Norge mener at Finanstilsynets foreslåtte tilnærming ikke er i samsvar med verken formålet eller ordlyden i artikkel 229. Tilnærmingen fremstår som unødig kompliserende og innebærer en generell korleksjon som ikke følger av CRR, og som heller ikke er nødvendig sett i lys av øvrige regulatoriske virkemidler.

3.1. Hvilken risiko artikkel 229 nr. 1 bokstav (b) (ii) er ment å dekke

Finans Norge ser det som svært problematisk om kravet i CRR artikkel 229 punkt 1 bokstav b (ii) skal tolkes i retning av å ha en generell innvirkning slik at kravet skal måtte operasjonaliseres med prisnedjusteringer tilknyttet ethvert nytt lån med pant i fast eiendom.

Priser på blant annet eiendom, verdipapirer og valuta er i utstrakt grad fremoverskuende, og slike formuespriser vil på generelt grunnlag reflektere blant annet forventninger om fremtidige kontantstrømmer og risikopremier. Er markedene effisiente, vil prisene reflektere den tilgjengelige informasjonen, og det vil da være ny og uforutsett informasjon som forårsaker prisendringer. Informasjon som ikke er kjent vil vanskelig kunne la seg predikere. Samtidig vil også risikopremier variere over tid, med blant annet endringer i risikopreferanser.

Prediksjon av formuespriser er med andre ord særlig krevende. Derfor vil et regulatorisk krav om å kalibrere en gjeldende aktivapris (markedsverdi) ned til det «bærekraftige» nivået over en lang tidshorison (lånets løpetid) avspeile et ambisjonsnivå som, etter vårt syn, i liten grad er forenlig med økonomisk teori og empiri.²

¹ Bestemmelsen lyder: the value is adjusted to take into account the potential for the current market value to be significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan

² Se for eksempel <https://business.columbia.edu/sites/default/files-efs/pubfiles/5636/MayerHousingBubbles.pdf>

Finans Norge tolker derfor ikke nevnte bestemmelse som et krav om å dekomponere alle eiendomspriser i ett element som er bærekraftig og ett element som ikke er bærekraftig, der en skal foreta en generell nedjustering til et «langsiktig og bærekraftig» nivå. Derimot anser vi at ordlyden innebærer at det er långiver som for hvert enkelt eiendoms lån må vurdere om den tilknyttede eiendomsverdien – på bakgrunn av denne (individuelle) eiendommens særtrekk og egenskaper vurdert opp mot sammenlignbare faktorer – kan tilsi en verdiavkorting, men hvor det altså ikke er tale om en nedjustering uansett, altså uavhengig av långivers individuelle vurdering. Dette er etter vår forståelse også i tråd med hvordan bestemmelsen er implementert for i flere andre europeiske land (se også nærmere omtale i kapittel 3.5).

Når det gjelder makrorisikoen for eiendomsprisfall, anser Finans Norge at dette er dekket av en rekke andre regulatoriske virkemidler. Blant annet innebærer utlånsforskriftens krav til maksimal belåningsgrad for boliglån, og som en makroregulering inneholder den også andre krav med formål om å styrke robustheten i husholdningene mot en renteoppgang. Hva gjelder kapitalkrav er standardmetoden for kredittrisiko konservativt kalibrert, og for både bolig- og næringseiendoms lån har norske myndigheter foretatt visse skjerpelser av hovedreglene i kapitalkravsforordningen. IRB-metoden inneholder vesentlige sikkerhetsmarginer, og sentrale risikoparametere skal reflektere dype lavkonjunkturer. I tillegg er norsk tilsynspraksis for IRB-metoden etter vår vurdering svært konservativ og norske myndigheter har gjennomført skjerpene IRB-gulv for både bolig- og næringseiendoms lån (jf. anvendelse av CRR art. 458). Norske banker er ikke minst også pålagt det høyeste generelle pilar 1-bufferkravet i hele EU/EØS-området, der både motsyklisk buffer og en svært høy systemrisikobuffer dekker risiko som følger direkte og indirekte av prisfall på bolig- og næringseiendom. Dessuten gjennomfører Finanstilsynet årlige stresstester, som generelt sett omfatter scenarier med svært kraftige eiendomsprisfall. Stresstestene er sentrale for Finanstilsynets utmåling av pilar 2 tillegg (kapitalkravsmarginen – P2G). Denne pilar 2-buffere kommer altså på toppen av en svært høy pilar 1-buffer.

Summen av alle virkemidlene nevnt ovenfor innebærer etter Finans Norge syn at risikoen for eiendomsprisfall er svært godt dekket, og i realiteten er samme risiko telt mer enn én gang. Hvis Finanstilsynet operasjonaliserer CRR artikkel 229 punkt 1 bokstav b (ii) i tråd med utkastet til justert veiledning, vil det etter alt å dømme medføre en kraftig kapitalkravsskjerpelse for de berørte foretakene – og det vil i praksis innebære enda et generelt virkemiddel mot risiko for eiendomsprisfall. Dersom andre EU/EØS-jurisdiksjoner ikke operasjonaliserer bestemmelsen på samme måte, vil det resultere i et særnorsk krav som bidrar til regulatorisk fragmentering i det indre markedet. Finans Norge ser også en risiko for at tilnærmingen vil kunne bidra til skjeve konkurransevilkår i det norske markedet. Dessuten vil tilnærmingen markert øke den regulatoriske kompleksiteten i en situasjon der en i EU/EØS-området har en klar målsetting om å oppnå forenklinger.

3.2. Ikke rettslig grunnlag for krav om generell nedjustering fra markedsverdi

Verken i fortalen til CRR3 eller i Baselstandardene gis det ytterligere veiledning med hensyn til i hvilke situasjoner bestemmelsen i artikkel 229 nr. 1 bokstav (b)(ii) får anvendelse, og heller ikke hvordan bestemmelsen skal operasjonaliseres. Etter ordlyden i bestemmelsen, som er tatt ordrett inn fra den underliggende Basel-standardene, gjelder kravet om justering i situasjoner hvor dagens markedspris

potensielt kan være vesentlig høyere enn forventet markedspris i lånets løpetid. Bruken av ordlyden «vesentlig», innebærer etter vår forståelse et kvalifisert krav som indikerer at justeringen skal gjøres når det foreligger konkrete omstendigheter som begrunner at markedsprisen ikke vil være klart over det som er bærekraftig over tid. Ellers merker vi oss at regelverket ikke spesifiserer noen metode, sats eller at nedjustering alltid må være større enn null. Den aktuelle bestemmelsen er prinsippbasert og overlater metodevalget til foretaket innenfor rammer av forsvarlighet.

I pkt. 5.2 i den foreslåtte veiledningen uttrykker Finanstilsynet en forventning om at det må tas høyde for at gjeldende markedsverdi kan være vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid. Dette synes å innebære at det i utgangspunktet ikke kan brukes markedsverdi som godkjent verdi ved risikovekting, selv om denne er robust estimert og tar høyde for estimeringsusikkerhet og målefeil. Finanstilsynet synes å gi uttrykk for at foretakene bare kan ta utgangspunkt i robust estimert markedsverdi så lenge det nedjusteres fra dette estimatet for å hensynta at verdien kan være vesentlig overvurdert i forhold til det som er bærekraftig over lånets løpetid.

Finanstilsynets formulering om at markedsverdi "i utgangspunktet ikke kan" brukes som godkjent verdi og at markedsverdi kun kan benyttes "så lenge det nedjusteres" går lenger enn det CRR artikkel 229 nr. 1 bokstav (b)(ii) foreskriver. CRR krever en forsvarlig vurdering og eventuell nedjustering der markedsverdi ikke er vesentlig over det som anses bærekraftig over tid, men etablerer ikke en generell, ubetinget nedjusteringsplikt. Det er riktig at foretakene må vurdere og ved behov nedjustere en markedsverdi som potensielt sett ikke er bærekraftig over lånets løpetid. Et nasjonalt krav om at markedsverdi alltid må nedjusteres – også der den allerede er konservativ og ansett som bærekraftig – er imidlertid mer restriktivt enn det som følger av CRR. Finans Norge mener dette er i strid med kravet om fullharmonisering. Tilnærmingen er heller ikke i tråd med ESRB sin definisjon av innvilgelsesverdi³ som tar utgangspunkt i markedsverdi, og det er etter vår vurdering ikke hensiktsmessig å avvike fra felles definisjoner anbefalt av ESRB.

Videre mener vi det ikke er i samsvar med CRR at foretakene forbyr å bruke en markedsverdi som er robust estimert og tar høyde for estimeringsusikkerhet og målefeil. At foretakene kan benytte verdien opp til markedsverdi, følger av CRR artikkel 229 nr. 1 bokstav (d). Forutsetningen er at de øvrige kravene i bokstav (a) til (c) er oppfylt. CRR artikkel 229 nr. 1 bokstav (b)(ii) forbyr som nevnt ikke bruk av markedsverdi, kun at den eventuelt må justeres dersom det er en *mulighet* for at den nåværende markedsverdien ligger vesentlig over den verdien som ville være bærekraftig i lånets løpetid.

I tråd med redegjørelsen i vårt notat 8. august 2025 mener vi at reguleringen i CRR artikkel 229 nr. 1 bokstav (b)(ii) i dagens markedssituasjon er ivaretatt gjennom gjeldende regulering og markedspraksis hos foretakene. Foretakenes verdivurdering av eiendom er i tillegg til CRR regulert gjennom EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån, samt Finanstilsynets rundskriv 5/2021 som nå foreslås justert. I tråd med dette regelverket er foretakene pålagt å ha interne retningslinjer og rutiner

³ I forbindelse med endringer i bankregulering etter finanskrisen 2007-2009 utarbeidet European Systemic Risk Board (ESRB) en anbefaling til nasjonale tilsynsmyndigheter (Recommendation of 31 October 2016 on closing real estate data gaps (ESRB/2016/14)) om felles definisjoner og måleparametere for overvåking av risiko i eiendomsmarkedet. I anbefalingen er innvilgelsesverdi definert som følger: 'value at origination' means the lower of the transaction value of an immovable property (for example as registered in a notarial deed) and the value as assessed by an independent external or internal appraiser at loan origination; if only one value is available, this value should be used.

for verdsettelse av fast eiendom som sikkerhet for lån. Etter det Finans Norge kjenner til, benytter en vesentlig andel av foretakene automatiserte statistiske modeller (Eiendomsverdi) som støtte i sin verdivurdering av fast eiendom. Som redegjort i vårt notat 8. august 2025, inneholder verdiestimatene fra Eiendomsverdi angivelser av usikkerhet knyttet til det enkelte verdiestimat, som medfører at markedsverdien nedjusteres hvis usikkerheten overstiger akseptabelt nivå. I tråd med foretakenes interne retningslinjer og rutiner, vil foretakene kontrollere at verdivurderingen ikke er vesentlig overvurdert. Dette gjøres blant annet ved å sammenligne verdiestimatet med statistiske data, herunder at verdiutviklingen er i samsvar med dokumenterte salgspriser. Disse kontrollmekanismene bidrar til å redusere risikoen for at verdiestimatene er overvurdert, og dermed ikke bærekraftig over løpetiden for lånet.

3.3. Bruk av «veiledning» om forståelsen av CRR

Vi mener at en fastsettelse av den foreslåtte veiledningen, med så vidt inngripende regler overfor foretakene, etter omstendighetene kan være i strid med EØS-reglene. CRR krever fullharmonisering, og norske myndigheter kan verken legge noe til eller trekke noe fra EØS-reglene ved gjennomføringen i norsk rett. Selv om "veiledningen" i seg selv ikke er rettslig bindende, gir den uttrykk for Finanstilsynets forventninger til foretakene og tolkninger av regelverket. Dersom veiledningen gir uttrykk for en feilaktig rettsoppfatning, vil dette kunne lede til enkeltvedtak som er materielt ugyldige (f.eks. i forbindelse med Finanstilsynets løpende tilsyn og pålegg mot enkeltforetak i den forbindelse). Her er det også viktig å understreke at fravær av detaljregler på EU-nivå ikke i seg selv skaper nasjonalt handlingsrom. Dersom det hadde vært regelgivers intensjon å etablere en så detaljert og operasjonelt krevende metode for verdsettelse ved låneinnvilgelse, måtte dette etter Finans Norges syn enten ha fremgått uttrykkelig av selve CRR eller som et eksplisitt mandat til EBA til å utarbeide nærmere teknisk veiledning.

Etter vårt syn kan også fastsettelsen av den foreslåtte veiledningen *i seg selv* kunne innebære et brudd med EØS-reglene – forutsatt at den foreslåtte veiledningen gir uttrykk for tolkinger som er i strid med EØS-reglene. Det følger blant annet av EU-domstolens praksis at en administrativ praksis som "*is, to some degree, of a consistent and general nature*" kan utgjøre en restriksjon på de fire friheter i EU-traktaten.⁴ I foreliggende sak er det neppe tvilsomt at den foreslåtte veiledningen er "*of a general nature*", og at det er ment å gi bindende føringer for foretakenes oppfølging av regelverket. Veiledningen oppfattes også av aktørene som et pålegg, og det vil innebære at foretakene innretter seg etter regler/retningslinjer som – etter vårt syn – er i strid med de totalharmoniserte kravene i CRR.⁵

I tillegg til at veiledningen kan innebære et brudd på EØS-reglene, vil den også kunne utgjøre et brudd på kravet om rettslig grunnlag for inngrep overfor den enkelte. Finanstilsynets forslag om bruk av glattingsregelen for å fastsette innvilgelsesverdi vil påføre foretakene økte kapitalkrav i tillegg til omfattende operasjonelle utfordringer. Det følger av legalitetsprinsippet at desto mer inngripende et tiltak er desto strengere krav stilles til det rettslige grunnlaget. Sett hen til de virkninger som den foreslåtte regel om fastsettelse av innvilgelsesverdi vil ha for foretakene, mener Finans Norge at det ikke foreligger et tilstrekkelig klart rettslig grunnlag.

⁴ EU-domstolens [C-274/15](#) avsn. 73 (Kommissjonen mot Luxembourg) med videre henvisninger.

⁵ EU-domstolens praksis gjelder som nevnt tolkingen av hva som utgjør en "restriksjon" på de fire friheter. Vi anser det som rimelig opplagt at denne praksisen også er førende for hva slags nasjonale tiltak som vil anses å være brudd på krav om totalharmonisering etter sekundærlovgivningen (slik som CRR).

3.4. Finanstilsynets forslag kan medføre at det ikke kan fastsettes innvilgelsesverdi for enkelte eiendommer

Den foreslåtte operasjonaliseringen av CRR art. 229 nr. 1 bokstav (b)(ii) innebærer at fastsettelse av innvilgelsesverdi krever at det må foreligge minimum tre historiske verdiobservasjoner over seks og åtte år for henholdsvis bolig- og næringseiendom. Slike observasjoner kan baseres på data som foretaket har, men kan også baseres på beregninger for tilsvarende eiendommer, prisindekser eller lignende. Finans Norge mener at tilsynets forslag ikke tar høyde for at det for enkelte eiendommer ikke vil være mulig å fastsette slike observasjoner. Innen næringseiendom kan dette gjelde eiendommer som er utviklet for spesielle formål, eller næringseiendommer som av andre grunner avviker vesentlig fra andre eiendommer i samme område. For landbrukseiendommer vil det kunne være så store individuelle forskjeller at foretaket ikke klarer å finne forsvarlige observasjoner til å kunne benytte glattingsregelen. Særlig i områder med lite eller spredt bebyggelse, vil det kunne oppstå situasjoner hvor det ikke er mulig å finne aktuelle eiendommer i det samme markedet som man kan sammenligne med. Dermed kan denne problemstillingen også oppstå ved verdsettelse av boligeiendommer.

I glattingsregelen som fremgår av CRR art. 229 nr. 1 bokstav (e), og som gjelder ved re-verdsettelse, er det ved utformingen av bestemmelsen tatt høyde for at en slik situasjon kan oppstå. Det følger av CRR art. 229 nr. 1 tredje ledd at i en situasjon hvor foretaket ikke har tilstrekkelige data for å beregne gjennomsnittsverdi, kan verdien ikke økes. I slike tilfeller skal foretaket basere beregningen av risikovekt på eksisterende verdi på eiendommen, dvs. verdien som ble fastsatt ved innvilgelse av lånet, eller ved siste gjennomførte re-verdsettelse. Bestemmelsen inneholder dermed et alternativ som gjør at det er mulig å fortsatt beregne risikovekt for lånet i en situasjon hvor det ikke foreligger nødvendige observasjoner for eiendommen til å beregne ny gjennomsnittsverdi.

Finanstilsynets forslag for fastsettelse av innvilgelsesverdi inneholder ikke et alternativ som kan benyttes i situasjoner hvor det ikke er mulig å fremskaffe nødvendige observasjoner for eiendommen. Dette vil kunne medføre at det ikke vil være mulig å fastsette en innvilgelsesverdi for enkelte eiendommer. Når Finanstilsynets forslag kan medføre at det oppstår situasjoner hvor det ikke vil være mulig å fastsette innvilgelsesverdi, mener Finans Norge at den foreslåtte regelen bryter med forutsetningen i CRR art. 229 nr. 1 bokstav e. Fastsettelse av innvilgelsesverdi og risikovekt er avgjørende for at foretaket kan oppfylle kapitalkravsreglene, og har i tillegg betydning for foretakets prising av utlån. En regel om fastsettelse av innvilgelsesverdi kan etter vår vurdering ikke være utformet på en måte som medfører situasjoner hvor foretakene ikke har mulighet for å fastsette slik verdi.

3.5. Avvik fra praksis i andre land

Finans Norge har forsøkt å kartlegge praksisen i andre europeiske land, for å se om forslaget til operasjonaliseringen av art. 229 nr. 1 (b) (ii) skiller seg ut. Vårt klare inntrykk er at dette er tilfelle, noe som vil kunne medføre konkurranseulempen for norske foretak.⁶ I Sverige og Danmark synes det ikke å forekomme generelle nedjusteringer på verdien til en eiendom ved låneinnvilgelse. Dette gjøres kun ved spesielle forhold ved den enkelte eiendom og ansvaret ligger hos den enkelte bank, som vil benytte markedsverdien som utgangspunkt. Tilnærmingen samsvarer dermed med vårt forslag til løsning som omtalt avslutningsvis under kapittel 3.2.

⁶ Se nærmere omtale av konsekvenser i kapittel 3.7 og om virkeområde i 4.2.

Vi har også fått tilgang til informasjon om operasjonaliseringen i flere andre europeiske land, gjennom den europeiske bankforeningen. Etter hva vi erfarer er det heller ikke i disse landene implementert en regel om generelle nedjusteringer ved innvilgelse av lån. Verdivurderingen følger ulike verdivurderingsstandarder (eksempelvis fra RICS eller Tegova), og hvor det gjøres nedjusteringer fra markedsverdi dersom det viser seg nødvendig basert på de kriteriene som følger av standarden.

Tyskland representerer et unntak fra denne praksisen. Der erfarer vi at tilsynsmyndigheten har uttalt at foretakene kan benytte enten «mortgage lending value» eller en markedsverdibetraktning med en nedjustering.⁷ Førstnevnte har likhetstrekk med den aktuelle bestemmelsen i CRR da formålet er å finne en verdi som uansett vil la seg realisere, uavhengig av markeds situasjonen.⁸ Sistnevnte innebærer en nedjustering fra markedsverdi basert på et nedsidescenario utviklet av tyske myndigheter. Det estimeres en pristrend per boligtype for hele Tyskland og gjennomføres deretter en nedjustering basert på forskjellen mellom dagens prisnivå og den estimerte trenden. Vår vurdering er at sistnevnte løsning innebærer en svært omfattende og lite treffende verdjustering, som også møter på de utfordringene vi har omtalt i kapittel 3.1 og 3.2. Blant annet er det uheldig med en praksis som justerer for alle avvik i verdien fra trend og ikke møter det kvalifiserte kravet i CRR om å være vesentlig over («significantly above»). Den tyske tilnærmingen må for øvrig ses i sammenheng med den over 100 år lange erfaringen de har med «mortgage lending value», som har et ganske så lignende formål som den alternative løsningen.

Vi vil også trekke frem Storbritannia som har valgt å fjerne kravet om bærekraftig verdi i lånets løpetid. Prudential Regulation Authority (PRA) begrunnet⁹ beslutningen med at det ville være svært komplekst for foretakene å tilpasse seg kravet samt at det ville kunne lede til ulike tilnærminger. Begrunnelsen reflekterer dermed at også PRA tolker bestemmelsen dithen at det er det enkelte foretak som har ansvaret for å gjøre eventuelle tilpasninger i verdien til den enkelte eiendom.

Avslutningsvis ønsker vi å nevne at vi er kjent med en pågående diskusjon blant foretakene i EU knyttet til bestemmelsen om bærekraftig verdi. På bakgrunn av de operasjonelle utfordringene, samt løsningen i Storbritannia som nevnt over, har næringen tatt til orde for at bestemmelsen bør fjernes fra CRR artikkel 229. Vi er ikke kjent med om myndighetene i EU har uttalt seg konkret om dette forslaget så langt. Slik vi ser det vil en støtte til næringens vurderinger tale for at man bør unngå en konservativ tilnærming i Norge i kun en midlertidig periode før regelverket endres.

3.6. Pålegg om å bruke statistiske modeller

Slik Finans Norge forstår veiledningen vil det som nevnt ikke lenger være anledning til å benytte markedsverdi og foretakene må anvende den såkalte «glattingsregelen» også ved innvilgelse, altså gjennomsnittlig verdi for de siste seks eller åtte år for henholdsvis bolig- og næringseiendom. Vi forstår det også slik at heller ikke salgsprisen for nylig omsatte eiendommer kan benyttes, annet enn som ett datapunkt i beregning av en gjennomsnittsverdi.

⁷ Se eksempelvis en gjennomgang av tilpasningen i Tyskland via artikkelen på side 51-54 i denne brosjyren: https://hypo.org/sites/default/files/2025-09/ECBC_brochureA4_Seville25.pdf

⁸ Mer informasjon om «mortgage lending value» finnes hos f.eks. foreningen for de tyske pfandbrief-bankene: <https://www.pfandbrief.de/en/mortgage-lending-value/>

⁹ Kilde: <https://www.bankofengland.co.uk/prudential-regulation/publication/2024/september/implementation-of-the-basel-3-1-standards-near-final-policy-statement-part-2> og <https://www.bankofengland.co.uk/prudential-regulation/publication/2026/january/implementation-of-the-basel-3-1-final-rules-policy-statement>

Det følger videre av veiledningen at foretakene bør anslå årlige verdier for samtlige seks eller åtte år i den aktuelle tidsperioden basert på tilgjengelige observasjoner. Foretaket kan regne ut gjennomsnittet basert på observasjoner av robust beregnet eller estimert markedsverdi, der det tas hensyn til estimeringsusikkerhet og muligheter for målefeil. Statistiske modeller kan brukes til å gi observasjoner. For de årene hvor det ikke foreligger observasjoner kan det interpoleres mellom observasjonene. Prisindekser eller lignende for tilsvarende eiendom kan også benyttes som et alternativ til å interpolere. Banken kan altså, slik vi forstår det, ikke selv estimere verdier bakover i tid på bakgrunn av prisindekser eller tilsvarende eiendom.

Dette reiser flere spørsmål. For det første vil foretakene i tilfeller der banken selv ikke har historiske data være avhengige av data fra en statistisk modell, ettersom veiledningen, slik vi leser den, kun tillater interpolering mellom observasjoner og ikke ekstrapolering utenfor settet med observasjoner. Dette omfatter eksempelvis både helt nye eiendommer og eiendommer som er nyere enn kravet til historikk. Finans Norge mener det er uheldig å introdusere tilsynspraksis som pålegger foretakene å kjøpe en tjeneste fra en kommersiell aktør. Dette synes også å stride med veiledningens kapittel 3 hvor det fremgår at foretaket må ha retningslinjer for alternativ metode for verdsettelse dersom modellen ikke lenger er tilgjengelig. Foretaket vil altså ikke kunne ha en alternativ metode for beregning av gjennomsnitt, dersom den ikke har tilgang på tilstrekkelig data. Det anses for øvrig som i overkant byrdefullt å pålegge foretakene å innhente en intern eller ekstern verdsettelse, utenom dagens bruk av ekstern leverandør, for alle eiendommer for å kunne beregne et gjennomsnitt ved låneinnvilgelse. Dette vil heller ikke løse utfordringen med data for eiendommer som ikke er en del av et eksisterende kundeforhold, men som kan bli det ved en senere anledning.

Videre er det, som nevnt i kapittel 3.4 være utfordrende å fastsette gjennomsnittsverdi i tilfeller hvor estimater fra eiendomsverdi er lite egnet. Dette er blant annet en aktuell problemstilling i enkelte distriktskommuner med lite omsetning av boliger.

Avslutningsvis vil vi også påpeke at EBA har fått i mandat å utvikle en regulatorisk teknisk standard, som skal spesifisere hva som er en sammenlignbar bolig, med frist 10. juli 2027. Deretter skal standarden vedtas av EU-kommisjonen. Med den foreslåtte tilnærmingen vil foretakene i stor grad være avhengig av å benytte verdi for sammenlignbar bolig ettersom innvilgelsesverdien, som i utgangspunktet skulle kunne fungere som en «fall-back» løsning der foretakene ikke er i stand til å beregne gjennomsnittet, også skal beregnes som et gjennomsnitt. Dette vil kunne føre til svært ulike verdier på tvers av foretakene, noe som skyldes ulik tilgang på data. At e-takst ikke deles på tvers av foretak er et særlig relevant eksempel. I et tilfelle med et vedvarende låneforhold, og hvor det er innhentet flere e-takster over en viss periode, vil den aktuelle långiveren kunne beregne et høyere gjennomsnitt sammenlignet med en konkurrerende långiver. Dersom tilsynet skulle fastholde sin vurdering ved låneinnvilgelse bør tilsynet avvende ikrafttredelsen til den tekniske standarden er ferdigstilt.

3.7. Soliditetsmessige konsekvenser av forslaget

Forslaget om å anvende glattingsregelen også ved innvilgelse har etter Finans Norges forståelse vesentlige konsekvenser for foretakene. De soliditets- og konkurransemessige konsekvensene er imidlertid noe usikre som følge av usikkerheten knyttet til virkeområde i kapittel 4.2.

Vi har forsøkt å kartlegge soliditetseffektene ved en omlegging til at det benyttes gjennomsnittsverdi ved innvilgelse av nye lån. Kartleggingen er basert på beregninger fra foretak som benytter standard-

metoden og viser at konsekvensene vil være betydelige. Ett estimat er basert på nye lån innvilget i 2025 og viser at gjennomsnittlig risikovekt for de aktuelle lånene ville økt fra 28 % til 32 %. En annen beregning viser en økning i belåningsgrad på 9 prosentpoeng i gjennomsnitt og at egenkapitalen bak et utlån kan øke fra 10 % og opp til 50 % for lån som ligger med en belåningsgrad på 55 % i dag. Dette vil videre kunne gi en vesentlig innvirkning på utlånsprisingen. Effekten vil variere med belåningsgrad, lånets størrelse, risikoklasse mv.

Konsekvensen for et foretak som benytter standardmetoden vil avhenge av andelen lån med en belåningsgrad på rundt 55 %. Andelen av lånet som er under denne grensen vil få en risikovekt på 20 %, mens andelen som ligger over vil risikovektes med 75 % eller 100 % hvis det ikke kvalifiserer som massemarked. For IRB-banker vil soliditetseffekten særlig avhenge av om det nye kapitalkravsgulvet som ble innført med CRR3 («output floor») er bindende eller ikke.¹⁰ For øvrig vil vi trekke frem at reell løpetid på boliglån i gjennomsnitt synes å være vesentlig kortere enn kontraktsfestet løpetid. Det medfører at tilsynets veiledning knyttet til reglene ved innvilgelse av nye lån blir desto viktigere.

Finans Norge vil videre peke på at forslaget til veiledning, slik det foreligger, etter vårt syn ikke fremstår tilstrekkelig konsekvensutredet. Den foreslåtte operasjonaliseringen av artikkel 229 nr. 1 bokstav b (ii) vil kunne få vesentlige virkninger for foretakenes kapitalkrav, soliditet, utlånspraksis, konkurranseforhold og operative prosesser. Sistnevnte vil særlig treffe gjennom flere ulike verdier for samme panteobjekt med tilhørende utfordringer for systemer og i kundedialogen. I tillegg vil løsningen innebære økte kostnader knyttet til endringer i IT-systemer og kjøp av data (for eksempel prisstatistikk og data fra Eiendomsverdi). Dette tilsier, i tråd med [utredningsinstruksen](#), at tiltaket burde vært underlagt en grundigere og mer systematisk vurdering av konsekvenser, herunder av alternative og mindre inngripende løsninger.

Etter utredningsinstruksen § 2-1 og [veilederen til instruksen](#) kapittel 2.2, skal omfanget og grundigheten av en utredning stå i forhold til tiltakets forventede virkninger. Når et tiltak kan få betydelige økonomiske og administrative konsekvenser for en bred krets av berørte aktører, tilsier dette at det skal gjennomføres en relativt omfattende utredning. Finans Norge kan ikke se at dette er gjort for den løsningen som foreslås i veiledningen.

4. Behov for avklaringer og tilpasninger

Som det fremgår over under kapittel 3 mener Finans Norge at det foreligger tungtveiende grunner som taler mot Finanstilsynets forslag til metoden for fastsettelse av innvilgelsesverdi. Vårt prinsipale standpunkt er at veiledningen bør endres slik at de forhold som vi peker på blir hensyntatt. Med dette som utgangspunkt finner vi det likevel hensiktsmessig å kommentere enkelte forhold ved de foreslåtte reglene i veiledningen, hvor vi mener det er behov for avklaringer og tilpasninger. Bemerkninger som følger nedenfor, er derfor ikke betinget av at vårt syn på innvilgelsesverdi legges til grunn.

4.1. Enkelte uklare forhold

Nedenfor beskrives Finans Norges forståelse av ulike forhold i utkast til veiledning. Vi setter pris på om Finanstilsynet kan bekrefte om denne er riktig eller korrigere eventuelle misforståelser.

¹⁰ Kapitalkravsgulvet innebærer at kapitalkravet for IRB-banker skal være minst 72,5 % av kravet ville ha vært om banken hadde benyttet standardmetoden. Gulvet fases inn gradvis fra 50 % til 72,5 % i 2030.

Finans Norge forstår det slik at innvilgelsesverdien til lånet for kapitalformål skal settes til gjennomsnittsverdien i tråd med artikkel 229 nr. 1 bokstav (e) på tidspunktet for låneinnvilgelse. Gjennomsnittet beregnes som et rullerende gjennomsnitt. Forutsatt at det gjennomføres en re-verdsettelse skal foretaket benytte enten gjennomsnittet ved innvilgelse («innvilgelsesverdi») eller et oppdatert gjennomsnitt, med mindre markedsverdien er lavere enn snittverdien hvor markedsverdien skal benyttes.

Salgspris for eiendommer som omsettes i forbindelse med låneopptaket kan ikke benyttes som innvilgelsesverdi, men inngår som en observasjon i beregningen av gjennomsnittet.

Gjennomsnittet kan beregnes ut fra bankens interne data dersom foretaket har data for hele perioden. Banken kan selv interpolere mellom observasjoner basert på prisindekser eller tilsvarende eiendom (slik dette vil defineres av EBA), men ikke ekstrapolere bakover i tid.

Dersom foretaket ikke har tilstrekkelig lang tidshistorikk, må foretaket estimere observasjoner basert på en statistisk modell. Denne må oppfylle krav til avanserte statistiske modeller i CRR3 artikkel 208 (3a), og vil for alle praktiske formål bety Eiendomsverdi sin modell per i dag.

Gjennomsnittet kan beregnes på bakgrunn av historiske data, også fra før CRR trådte i kraft. Det er således ikke nødvendig å vente med å oppjustere verdier inntil nytt regelverk har vært i kraft tilstrekkelig lenge. Gjennomsnittet kan også beregnes av banken selv eller leveres av en ekstern leverandør. Det vil si at banken ikke må beregne snittet basert på egne data, selv om det foreligger tilstrekkelig observasjoner. Finans Norge anser dette som en fornuftig tilnærming.

Gjennomsnittet skal beregnes basert på «robust estimert markedsverdi», men det fremgår ikke av veiledningen hva som ligger i dette. Dette kunne med fordel vært presisert. Basert på tidligere dialog forstår Finans Norge det som at «robust estimert markedsverdi» omfatter salgspris, «godkjent verdi» fra Eiendomsverdi, e-takst, verdivurdering utført av takstmann, og interne verdsettelse. Finans Norge vil påpeke at et gjennomsnitt beregnet på grunnlag av «godkjent verdi» vil innebære dobbel konservatisme ettersom dette estimatet allerede er justert for usikkerhet. Slik vi har forstått modellen vil riktignok markedsverdi og godkjent verdi kunne være identiske dersom usikkerheten ved estimatet er lav. Dersom usikkerheten er over den angitte terskelen for verdijustering, vil imidlertid en avkortet verdi fra Eiendomsverdi kunne avvike fra eksempelvis en e-takst som ikke vil ha samme usikkerhetsjustering. Dette vil uproporsjonalt straffe banker som opererer med større deler av bankens portefølje i mindre likvide markedsområder Videre er det uklart hvorvidt eventuelle justeringer banken selv har foretatt basert på sine interne retningslinjer, fastsatt i tråd med veiledningens pkt. 2, også skal inkluderes ved beregning av gjennomsnittet.

For øvrig vil tilgangen på informasjon om den enkelte bolig være ulik på tvers av foretakene. Foretakene vil også kunne gjøre ulike individuelle vurderinger som kan resultere i en nedjustering av verdien til en eiendom. Slike interne vurderinger, og ekstern informasjon som eksempelvis e-takst, deles ikke mellom foretak. Følgelig vil gjennomsnittsverdien for den enkelte eiendom også variere fra bank til bank.

4.2. Virkeområde

Det er behov for en klar og uttrykkelig avklaring av veiledningens virkeområde. Utkastet til veiledning angir ikke hvilke foretak som omfattes, herunder om veiledningen får anvendelse for utenlandske filialer, ved estimering av egne LGD-verdier og for OMF-foretak. En slik avklaring er nødvendig for å

sikre rettslig forutsigbarhet og like konkurransevilkår, ettersom ulikt virkeområde kan gi opphav til betydelige konkurransemessige konsekvenser.

Utenlandske filialer

Det fremgår ikke av utkastet til veiledning om veiledningen også omfatter filialer av utenlandske foretak. Så vidt Finans Norge vet vil Norge, med Finanstilsynets foreslåtte tilnærming, ha et vesentlig strengere regime for verdsettelse av eiendoms pant på innvilgelsestidspunktet. Gitt at det generelle prinsippet om at hjemlandets praktisering av kapitalkravsregelverket gjør seg gjeldende vil de norskregulerte foretakene få en klar konkurranselempe sammenlignet med de utenlandske foretakene som opererer i Norge. En slik situasjon vil etter Finans Norges syn være svært uheldig.

Avansert IRB-metode

Finans Norge viser til [notat](#) sendt til Finanstilsynet 8. august 2025 der det vi redegjør for vår forståelse av virkeområdet for artikkel 229. Det fremgår ikke av veiledningen hvorvidt den gjelder uavhengig av metode for beregning av risikovektet beregningsgrunnlag for kredittrisiko, men Finanstilsynet har [tidligere](#) presisert at verdsettingsreglene i artikkel 229 anses å gjelde også for avansert IRB (A-IRB).

Vi merker oss at EBAs CRM-retningslinjer for A-IRB-institusjoner (EBA/GL/2020/05) legger til grunn at artikkel 229 skal anvendes i A-IRB-sammenheng. Denne tolkningen har imidlertid, etter vår vurdering, ikke støtte i nivå 1-regelverket. I Baselstandardene som artikkel 229 bygger på er bestemmelsene om verddivurdering plassert i CRE 20.75(2) som er en del av standardmetoden (SA). I CRR fastslår artikkel 108(1) at kapittel 4 (artiklene 192–239 i CRR), som omfatter artikkel 229, kun gjelder for SA og grunnleggende IRB-metode (F-IRB). Ettersom nivå 3-tekster ikke kan utvide eller overstyre nivå 1-bestemmelser, bør artikkel 229 derfor forstås slik at den ikke får anvendelse for foretak med tillatelse til å benytte egne LGD-estimerer i selve beregningen av LGD. Dette understøttes av [EBAs rapporteringsveiledning](#)¹¹ hvor kravene i artikkel 229 kun fremstår å være gjeldende for SA og F-IRB.

Institusjoner som anvender A-IRB estimerer egne LGD-verdier i samsvar med kravene i artiklene 161 og 164, sammen med LGD input-floor i artikkel 161. For A-IRB er krav til forsiktig verdsettelse av sikkerheter allerede innarbeidet i artikkel 181(1)(e) og i EBA-retningslinjene 2017/16 om estimering av PD og LGD. Disse bestemmelsene utgjør et eget og formålstjenlig rammeverk for å sikre forsiktighet i LGD-estimeringen under A-IRB, noe som gjør anvendelsen av artikkel 229 på A-IRB unødvendig og ikke i samsvar med CRR. Ifølge regelverket skal input til disse modellene være konsistent med modellutviklingsgrunnlaget, og kalibrering av modellene er gitt av de mer detaljerte reglene om estimering og kalibrering av LGD-modeller, blant annet krav til estimering av LGD med data fra nedgangstider («downturn»). Artikkel 181 omhandler styring og kontroll, og gjelder ikke spesifikke krav til bruk av inputverdier til foretakenes egenberegnete LGD-modeller. Foretakene med tillatelse til å benytte egne LGD-estimerer skal altså ha rutiner og rammeverk for håndtering av pant som oppfyller tilsvarende krav som under standardmetoden. Dette følger av kravene i artikkel 181¹² om at foretak som benytter egne LGD-estimerer skal ha interne krav som er generelt konsistent («generally consistent») med kravene i kapittel 4, tredje del (jf. omtale over). Det vil si at kravene til bruk av gjennomsnittsverdier i artikkel 229 kun gjelder for parametervulvene for LGD i foretak med tillatelse til å benytte egne LGD-estimerer, i tillegg til ved beregning av output floor.

¹¹ EBA ITS annex 2.5-Part II – Credit risk IRB

¹² CRR artikkel 181 nr. 1 bokstav f)

Etter Finans Norges vurderinger vil krav til hvilke forklaringsvariabler som skal inngå i IRB-foretakenes LGD-modeller kunne svekke LGD-modellenes egenskaper. IRB-foretakene har utviklet LGD-modellene ved å estimere sammenhenger mellom et sett med forklaringsvariabler og historiske tapsgrader som gir høyest mulig forklaringskraft. LGD-modellene inneholder derfor de forklaringsvariablene som samlet sett har vært best i stand til å forklare den historiske utviklingen i tapsgrader. Disse sammenhengene endres ikke med et nytt regelverk.

Dersom gjennomsnittsverdier skulle inngå som forklaringsvariabel i LGD-modellene, ville foretakene ha måttet oppdatere samtlige modeller som inneholder eiendomsverdi som forklaringsvariabel. Dette vil være operasjonelt byrdefullt, og det vil som nevnt svekke modellenes forklaringskraft. Kravene til kalibrering av modellene vil uansett være uendret. Endringer i definisjon av forklaringsvariabler vil derfor måtte følges av en rekalkulering av modellene. Det gjennomsnittlige nivået på LGD vil dermed forbli uendret. Samlet sett vil dermed et pålegg om benyttelse av glattede verdier som forklaringsvariabel i A-IRB-modellen være i strid med EU-regelverket og praksisen i EU, det vil være operasjonelt byrdefullt for bankene, vil muligens utløse søknadsplikt til Finanstilsynet¹³ og det vil i liten grad påvirke kapitalkravene.

Lån som inngår i sikkerhetsmassen for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF)

CRR/CRD-forskriften § 6a gir unntak fra gjennomsnittsberegningen som følger av CRR artikkel 229 nr. 1. bokstav e for verddivurdering av fast eiendom som stilles som sikkerhet for lån i sikkerhetsmassen i et OMF-foretak.¹⁴ Det medfører altså at OMF-foretak kan se bort ifra å benytte det høyeste av gjennomsnittsverdi og innvilgelsesverdi ved re-verdsettelse. Vi kan ikke se at OMF-unntaket er omtalt i veiledningen, noe vi anser som naturlig gitt den betydelige andelen boliglån som ligger på balansen til OMF-foretak.

I lys av den generelle formuleringen i CRR/CRD-forskriften synes virkeområdet å være uklart. Etter vår vurdering innebærer den generelle formuleringen i CRR/CRD-forskriften at unntaket skal tolkes videre enn kun å gjelde OMF-regelverket (f.eks. beregning av LTV-grense på 80 % som følger av CRR art. 129). Det medfører at konservatismen som følger av glattingsregelen ikke skal gjøres gjeldende for beregning av kapitaldekning ved re-verdsettelse. Dette bør avklares i veiledningen.

Etter hva vi kan se samsvarer en slik tilnærming med tilsynets omtale i høringsnotatet på CRR, hvor det ble gitt støtte til at det som da var gjeldende verddivurderingsprinsipper skulle videreføres. Finanstilsynet foreslo videre at det nasjonale valget bør vurderes i forbindelse med en gjennomgang av regelverket og markedet for OMF. Vi har også merket oss at endringsforordningen på CRR3 sier følgende i foralepunkt 19:

“To avoid unintended consequences for the functioning of the covered bond markets, competent authorities should be able to allow institutions to revalue immovable property on a regular basis without applying those limits to value increases.”

4.3. Verdsettelse av eiendom ved refinansiering

Under pkt. 5.2 i utkast til veiledning fremgår det at «ved refinansiering (nytt lån) basert på sikkerheter for eksisterende lån gjøres ingen justering av verdien». Slik vi leser veiledningen vil dette medføre at

¹³ Finanstilsynet bør i så fall klargjøre at dette ikke vil være nødvendig

¹⁴ [CRR/CRD-forskriften § 6a](#) sier følgende: «CRR artikkel 229 nr. 1 bokstav e gjelder ikke ved fornyelse av verdigrunnlaget for fast eiendom som stilles som sikkerhet for lån som inngår i sikkerhetsmassen for OMF.»

hvis en kunde ønsker å refinansiere et løpende lån i samme foretak, og dette kan gjøres ved å benytte eksisterende sikkerheter (panterett), kan foretaket ikke gjøre en oppdatering av verdsettelsen på eiendommen. Hvis derimot kunden velger å refinansiere det samme lånet i et annet foretak, følger det av veiledningen at det nye foretaket kan oppdatere verdien på panteobjektet. I den grad dette er riktig forståelse deler Finans Norge ikke denne vurderingen. Vi mener forslaget vil medføre konkurranseulempet for foretaket som har lånet i sin portefølje. I et marked med stigende eiendomspriser vil det nye foretaket kunne oppdatere verdsettelsen slik at belåningsgraden, og risikovekten, blir lavere. Eksisterende foretak vil på sin side måtte forholde seg til innvilgelsesverdi, eller siste re-verdsettelse, som vil kunne gi en høyere belåningsgrad og risikovekt.

Det er videre uklart for oss hvordan tilsynets formulering vil fungere i praksis ettersom vi forstår det som at banken uansett må benytte et rullerende gjennomsnitt både ved innvilgelse og ved senere re-verdsettelse, slik tilsynet har omtalt i veiledningen knyttet til artikkel 229 nr. 1. (b) (ii) og bokstav e. Vi mener også at refinansiering er å regne som et nytt lån, noe som gir anledning til å fastsette en ny verdi, uavhengig av tidligere verdifastsettelse. Videre mener vi at der samme sikkerhet er stilt for flere lån er det den til enhver tid nyeste verdsettelsen som gjelder for samtlige engasjementer.

Finans Norge stiller spørsmål ved om omtalen i pkt. 5.2. som nevnt over skal forstås dithen at det ikke kan benyttes en oppdatert gjennomsnittsverdi ved refinansiering i samme foretak. Vi kan ikke se at det foreligger gode grunner som oppveier ulempene ved en slik forskjellsbehandling mellom foretaket som har det løpende lånet og andre foretak. Vi forstår at tilsynet ved å foreslå bruk av glattingsregelen søker å utligne regulatoriske forskjeller mellom eksisterende og ny långiver. Vi mener derimot at dette løses ved at refinansiering er å regne som et nytt lån.

Både norske myndigheter, finansnæringen og representanter for forbrukerinteressene har over tid vektlagt behovet for god konkurranse i finansnæringen. Vel så viktig er det at tilsynets tilnærming, slik vi ser det, vil være direkte i strid med artikkel 229 nr. 1. bokstav e som åpenbart legger til grunn at verdien kan oppjusteres ved re-verdsettelse. Finans Norge mener derfor at denne regelen bør tas ut av veiledningen, og at det skal være likebehandling av foretaket som har det løpende lånet og andre foretak. For øvrig anser vi at regelverket ikke er til hinder for at et foretak kan re-verdsette en eiendom regelmessig.

4.4. Næringseiendom og landbrukseiendom

De aktuelle bestemmelsene i CRR, og dermed tilsynets veiledning, gjelder også for lån med pant i næringseiendom og landbrukseiendom. Nevnte utfordringer for boligeiendom, knyttet til tilsynets foreslåtte tilnærming til tolkning av en bærekraftig verdi gjennom lånets løpetid, vil være enda større for denne typen eiendom. Dette skyldes et dårligere datagrunnlag og at regelverket krever 8 år med historikk for å beregne gjennomsnittsverdier (gjelder næringseiendom). Vårt inntrykk er at det for mange eiendommer ikke vil være tilstrekkelig informasjon til å beregne et gjennomsnitt, enten ved låneinnvilgelse eller ved re-verdsettelse på et senere tidspunkt. Samtidig vil det være slik at enkelte foretak sitter med mer informasjon enn andre, noe som kan føre til forskjellig verdsettelse, potensielt ulik risikovektning og at foretak må betale for tilgang på ytterligere prisstatistikk.

Vi etterlyser derfor at Finanstilsynet er tydeligere i veiledningen på hvordan de aktuelle bestemmelsene i CRR skal forstås og tas i bruk i praksis. Her kan det for øvrig nevnes at næringseiendom har en annen verdsettelsesmetodikk enn boligeiendom, og hvor leieinntekter typisk vil stå sentralt. I likhet med næringseiendom er det også datautfordringer for landbrukseiendom som gjør det svært vanskelig å beregne gjennomsnittsverdier. I motsetning til mange boligeiendommer vil

det være krevende å finne egnede sammenlignbare landbrukseiendommer, noe som forsterker utfordringen og skaper usikkerhet rundt hvordan verdier skal fastsettes for kapitalformål.

For næringseiendom kunne det vært aktuelt å vurdere en løsning hvor långiver beregner en robust markedsverdi basert på dagens situasjon, for å så regne seg bakover i tid og dermed oppnå tilstrekkelig antall datapunkter til å beregne et gjennomsnitt. Gitt de nevnte datautfordringene anser vi at det imidlertid vil være hensiktsmessig å legge til grunn en tilnærming hvor verdien ved låneinnvilgelse benyttes for nærings- og landbrukseiendom. Det må da benyttes en robust estimert markedsverdi og ikke en gjennomsnittsberegning. Vi viser her til vår omtale i kapittel 3.4 om innvilgelsesverdi som alternativ, dersom foretaket ikke har tilstrekkelig data til å beregne et gjennomsnitt.

Dersom dette ikke er aktuelt, må tilsynet gi ytterligere veiledning rundt fastsettelse av verdi for de tilfeller hvor det ikke er tilstrekkelig data til å beregne et gjennomsnitt. Ettersom næringseiendom etter artikkel 208 skal revurderes årlig er dette et område hvor det er behov for snarlig avklaring dersom foretakene ikke skal kunne basere seg på markedsverdien ved innvilgelse.

4.5. Oppgraderinger

Som tilsynet påpeker i utkast til veiledning følger det av regelverket at det kan gjøres unntak fra glattingsregelen i bokstav (e) i artikkel 229 nr. 1 for oppgraderinger som utvilsomt øker boligens verdi. Tilsynet slår videre fast at verdiøkningen som følge av oppgradering ikke skal kombineres med økning i markedsverdien. Dersom det ikke lar seg gjøre å skille mellom verdien ved oppgradering og generell markedsutvikling på en robust måte kan ikke unntaket benyttes.

Det synes uklart hva som vil være utgangspunktet for å gjøre en verdivurdering før oppgraderingen har funnet sted. Vi anser at det mest formålstjenlige vil være å benytte markedsverdien for eiendommen før og etter oppgradering, hvor bruk av e-takst og fysisk befarings vil være naturlig. Tilsynets tilnærming om bruk av gjennomsnitt både ved innvilgelse og ved senere vurderinger kompliserer derimot bildet betydelig. Foretaket vil sitte med ulike metoder og forskjellige verdier, noe som gjør unntaket svært byrdefullt å ta i bruk.

Finans Norge er uenige i at verdiøkningen ikke skal kunne kombineres med økning i markedsverdien. Etter vår vurdering følger dette ikke av EU-regelverket. Oppgraderinger av eiendom (som også vil gjelde næringseiendom) vil kunne ta tid og det å skille ut markedsverdiutviklingen i en periode vil være et ytterligere kompliserende element. Slik vi forstår intensjonen med unntaket er formålet uansett å etablere en mest mulig reell markedsverdi, gitt at det fremkommer klart fra regelverket at den konservative tilnærmingen via glattingsregelen ikke skal komme til anvendelse.

Finans Norge mener tilsynets tilnærming ikke er hensiktsmessig eller gir tilstrekkelig klarhet. Det bør sørges for en praksis som ikke er i strid med regelverkets intensjon om å kunne se bort fra glattingsregelen og benytte markedsverdi i særlige tilfeller. En slik løsning vil også sørge for at insentivene til å gjennomføre oppgraderinger er ivaretatt. Etter vår vurdering burde foretakene kunne benytte reell markedsverdi dersom oppgraderinger utvilsomt har økt verdien av en eiendom. Denne vil da også ta inn over seg markedsutviklingen i perioden hvor oppgraderingen har funnet sted.

Dersom tilsynet fastholder sin tilnærming, med en unntaksbestemmelse som er krevende å ta i bruk, vil alternativet være å vurdere en eiendom som en ny sikkerhet. Dette fremkommer også av utkast til

veiledning, hvor det vises til at det ved svært omfattende oppgraderinger kan være hensiktsmessig med en slik tilnærming. Om vi forstår tilsynet riktig vil sammenlignbar eiendom kunne benyttes på en måte slik at den aktuelle, oppgraderte boligen får et annet, høyere utgangspunkt for å beregne gjennomsnittsverdien for hele perioden. Dette synes fornuftig. Hvis dette ikke er tilfelle ville den nye verdien kun representere ett enkelt punkt, som potensielt ligger vesentlig høyere enn de foregående årene, og som dermed vil gi en for lav gjennomsnittsverdi. Oppgraderingen ville i så fall ha fått begrenset effekt på verdien og vi stiller spørsmål ved om dette vil være i tråd med bestemmelsens formål.

4.6. Ikrafttredelse og overgangsordning

Dersom Finanstilsynet skulle gå videre med glattingsregelen som beskrevet i utkastet, vil det innebære en vesentlig innskjerping sammenlignet med dagens verdivurderingsregime. Følgelig bør foretakene gis noe tid for å tilpasse seg. Vi har merket oss at dagens rundskriv (som nå blir endret til å hete veiledning) innehar et konkret tidspunkt for forventet etterlevelse. Vi mener det er naturlig at det også denne gangen gis en viss tid for foretakene til å tilpasse seg de potensielt vesentlige endringene som følger av ny veiledning.

I denne sammenheng vil vi også påpeke at CRR inneholder en overgangsordning i artikkel 495f. Denne gir unntak fra kravene i artikkel 229 nr. 1 bokstav a til d og betyr dermed at glattingsregelen (i bokstav e) ikke kommer til anvendelse inntil videre for opprinnelig verdsettelse. Dette gjelder for lån som er gitt med pant i fast eiendom før 01.01.2025. Unntaket medfører at fast eiendom kan vurderes til, eller lavere enn, markedsverdi frem til en ny verdivurdering er påkrevet etter artikkel 208 tredje ledd eller 31.12.2027. Det vil være det tidligste av disse to tidspunktene som vil medføre en overgang til nye krav etter bokstav a til d i artikkel 229. Videre kommer bokstav e kun til anvendelse ved re-verdsettelse slik at heller ikke denne bestemmelsen vil få effekt før ny verdivurdering er påkrevet etter artikkel 229 tredje ledd. Etter vår vurdering er det viktig at overgangsordningen uttrykkelig fremkommer av tilsynets veiledning.

Som omtalt i kapittel 3.6 har EBA fått i mandat å utvikle en regulatorisk teknisk standard som skal spesifisere hva som er en sammenlignbar bolig. Dette arbeidet har frist 10. juli 2027 og skal følges opp av EU-kommisjonen. Tilsynets forslag til bruk av glattingsregelen ved innvilgelse av nye lån medfører at hva som er en sammenlignbar bolig blir desto viktigere, særlig ettersom det ikke da ikke vil la seg gjøre å beregne en innvilgelsesverdi på annen måte enn ved bruk av gjennomsnitt. Vi mener at dersom tilsynet fastholder sin vurdering knyttet til verdiberegning ved låneinnvilgelse så bør tidspunktet for ikrafttredelse avvende den endelige tekniske standarden fra EU.

5. Avsluttende merknader

Finans Norge vil avslutningsvis understreke at den sentrale og mest prinsipielle problemstillingen i utkastet til veiledning knytter seg til Finanstilsynets bruk av glattingsregelen som et generelt virkemiddel ved fastsettelse av verdi ved låneinnvilgelse. Etter vårt syn innebærer denne tilnærmingen en vesentlig skjerpning sammenlignet med gjeldende praksis og det som følger direkte av CRR, med betydelige konsekvenser for foretakene både rettslig og operasjonelt. Etter vårt syn fremstår det ikke som at det er gjennomført tilstrekkelige analyser av effektene for foretakenes kapitalkrav, soliditet eller praktiske gjennomføring, særlig sett hen til de vesentlige virkningene forslaget synes å få for foretakenes kapitalkrav, utlånspraksis, konkurranseforhold og operative prosesser. Dette tilsier, i tråd med utredningsinstruksen, at tiltaket burde vært underlagt en

grundigere og mer systematisk vurdering av konsekvenser, herunder av alternative og mindre inngripende løsninger.

Den foreslåtte modellen forutsetter at foretakene må forholde seg til flere parallelle verdibegreper og verdsettelsesmetoder for samme eiendom, avhengig av formål og tidspunkt. Dette vil medføre økt kompleksitet og betydelige operasjonelle byrder, blant annet knyttet til systemer, rutiner, dokumentasjon og kommunikasjon med kunder. Ulike verdier avhengig av hvilket regulatorisk krav det er snakk om, kombinert med tilsynets tilnærming til verdien ved låneinnvilgelse, vil kunne gi store forskjeller i områder som opplever sterk prisvekst. Tilnærmingen synes heller ikke å være i tråd med det pågående initiativet om forenkling av det regulatoriske rammeverket.

Samtidig vil Finans Norge fremheve at vi er positive til at Finanstilsynet i veiledningen tydelig avgrensner virkeområdet til verdsettelse for kapitalkravsformål, og presiserer at veiledningen ikke har betydning for andre regelverk, herunder krav til belåningsgrad etter utlånsforskriften.

Finans Norge mener samlet sett at veiledningen bør justeres for å sikre bedre samsvar med kapitalkravsregelverket, redusere unødige operasjonelle byrder og legge til rette for en praktisk gjennomførbar løsning som ivaretar regelverkets formål uten å gå lenger enn nødvendig.

I lys av sakens betydning og de prinsipielle spørsmålene som reises, anser Finans Norge det som hensiktsmessig med videre dialog og ber om et møte for å drøfte disse problemstillingene nærmere.

Med vennlig hilsen
Finans Norge

Erik Johansen
Direktør
Bank og kapitalmarked

Michael H. Cook
Analysesjef
Bank og kapitalmarked

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og inneholder derfor ingen signatur(er)