Finanstilsynet
Sendt elektronisk

Dato: 06.11.2026

Innspill på revidert utkast til veiledning om verdsettelse av fast eiendom

Finans Norge viser til tidligere dialog med Finanstilsynet og til invitasjonen av 12. oktober 2026 om å gi innspill til oppdatert utkast til veiledning om verdsettelse av fast eiendom, og takker for muligheten til å gi merknader i denne saken. Finans Norge mener det fortsatt er behov for vesentlige endringer i veiledningen. Veiledningen bør ligge tettere opp mot kravene i CRR og ivareta foretakenes metodefrihet, samtidig som unødvendig komplekse og operasjonelt krevende nasjonale føringer unngås. Dette er viktig både for å legge til rette for effektive og automatiserte prosesser og for å sikre like konkurransevilkår med foretak i andre europeiske land.

1 Finans Norges hovedsynspunkter

- Finans Norge vurderer at veiledningens omtale av verdsettelse ved innvilgelse av lån bør revideres vesentlig. Etter Finans Norges vurdering mangler betydelige deler av omtalen rettslig grunnlag og er i strid med CRR artikkel 229. Det gjelder særlig omtalen om at nye og eksisterende lån skal verdsettes likt. Robust estimert markedsverdi må kunne benyttes ved innvilgelse, forutsatt at foretakene har etablert tilstrekkelige interne retningslinjer og rutiner for å sikre at verdien ikke er vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid. «Glattingsregelen» gjelder ved re-verdsettelse av sikkerheter for eksisterende lån, og det foreligger ikke rettslig grunnlag for å etablere denne som norm ved innvilgelse av lån.

- Refinansiering i samme foretak bør likestilles med innvilgelse av nytt lån i et annet foretak. Dette ivaretar like konkurransevilkår. En eventuell utfordring ved at refinansiering benyttes til å omgå «glattingsregelen», bør søkes løst gjennom målrettede tiltak mot slike tilpasninger, og ikke ved å innføre en generell norm eller regel som er i strid med CRR art. 229.

- Veiledningen bør klargjøre relevante vurderingskriterier og ivareta foretakenes metodefrihet innenfor CRR, fremfor å etablere detaljerte nasjonale tilleggskrav. Behovet for ytterligere konservatisme må ses i lys av at risikoen for eiendomsprisfall allerede håndteres gjennom flere regulatoriske virkemidler, og at langsiktige verdianslag er beheftet med betydelig usikkerhet.

- Kravene må kunne etterleves i effektive og automatiserte boliglånsprosesser. Individuelle vurderinger, omfattende dokumentasjon og håndtering av ulike verdier for samme sikkerhet øker kompleksiteten og kan medføre betydelige systemtilpasninger og flere manuelle oppgaver.

- For eiendommer i områder med lite omsetning mv. bør bankene kunne benytte eksisterende metoder for å håndtere estimeringsusikkerhet gjennom avkortning. Ved re-verdsettelse bør veiledningen bygge på CRRs krav om tilstrekkelige data for å beregne gjennomsnittsverdi.

Hansteens gt. 2 . Telefon 23 28 42 00 . firmapost@finansnorge.no . PB 2473, 0202 Oslo . Org.nr. 996 549 488 . finansnorge.no

- Veiledningens virkeområde bør angis uttrykkelig, slik at det klart fremgår for hvilke foretak og i hvilke situasjoner veiledningen gjelder.

- Unntaket fra «glattingsregelen» ved oppgraderinger bør utformes slik at det kan benyttes i praksis. Finans Norge mener at krav om å skille ut verdiøkningen som følger av oppgraderingen fra prisutviklingen i markedet, samt henvisningen til krav om «svært omfattende» oppgraderinger, går lenger enn CRR gir grunnlag for. Veiledningen bør følge forordningens vilkår og legge til rette for at det kan benyttes reell markedsverdi for den oppgraderte eiendommen.

- Foretakene må gis en rimelig tilpasningsperiode, og overgangsregelen i CRR artikkel 495f bør omtales. Finanstilsynet bør presisere at det ikke kreves ekstraordinær re-verdsettelse av alle eksisterende sikkerheter ved innføringen av de nye kravene.

- Finanstilsynet bør være tilbakeholdent med detaljerte og konservative nasjonale løsninger mens det felleseuropeiske regelverket fortsatt er under utvikling. Veiledningen bør støtte opp under forenkling, proporsjonalitet og like konkurransevilkår på tvers av land.

- Etterlevelse bør ikke forutsette tilgang til bestemte leverandører av verdsettelsestjenester. Finans Norge legger til grunn at verdiestimater for sammenlignbare eiendommer fra Eiendomsverdi eller tilsvarende leverandører kan benyttes etter artikkel 229. Dette må også gjelde når egen historikk ikke er tilstrekkelig til å beregne gjennomsnittsverdier.

2 Innledende kommentarer

Finans Norge viser til vårt brev datert 17. april 2026 med innspill til Finanstilsynets tidligere utkast til veiledning om verdsettelse av fast eiendom. Vi registrerer at Finanstilsynet har foretatt flere endringer og presiseringer i det reviderte utkastet. Etter vår vurdering innebærer endringene likevel ikke at de grunnleggende problemstillingene vi tok opp i vårt tidligere innspill er løst.

Finanstilsynet har blant annet endret sin tilnærming til bruk av «glattingsregelen» i CRR art. 229 nr. 1 bokstav e ved innvilgelse av lån for å oppfylle kravet om at det ved verdsettelsen skal tas høyde for at gjeldende markedsverdi kan være vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid. Mens det tidligere utkastet i praksis la opp til bruk av «glattingsregelen» for å oppfylle dette kravet, åpner det reviderte utkastet for at foretakene kan benytte andre metoder. Finanstilsynet omtaler imidlertid fortsatt glattingsregelen som en hensiktsmessig norm og legger til grunn at en nedjustering tilsvarende denne vil oppfylle kravet.

Etter Finans Norges vurdering innebærer dette i begrenset grad en reell endring i den underliggende tilnærmingen. Selv om andre metoder formelt kan benyttes, oppfatter vi at Finanstilsynet i praksis oppretter en tydelig forventning om bruk av «glattingsregelen» også ved verdsettelse ved innvilgelse og ved refinansiering av lån. Alternative tilnærminger blir i stor grad møtt med krav om løpende vurderinger og omfattende dokumentasjon. Dette forsterkes av Finanstilsynets forventning om at foretakene skal legge til rette for mest mulig lik verdsettelse, uavhengig av om det gjelder nye lån, refinansiering eller re-verdsettelse. Etter vårt syn reduserer dette foretakenes metodefrihet og etablerer tilsynsforventninger som går lenger enn det som følger direkte av CRR. Den nærmere vurderingen av dette og det rettslige grunnlaget for Finanstilsynets tilnærming følger i kapittel 3.

Som vi redegjorde for i vårt tidligere innspill, bør kravet om å ta høyde for at gjeldende markedsverdi kan være vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid, ses i sammenheng med det samlede regulatoriske rammeverket. Risikoen for fall i eiendomsverdier håndteres allerede gjennom en rekke regulatoriske virkemidler. Utlånsforskriften stiller blant annet krav til maksimal belåningsgrad og inneholder øvrige krav som skal styrke husholdningenes robusthet. Også kapitalkravsregelverket inneholder flere mekanismer som skal fange opp risiko knyttet til eiendomseksponeringer og eiendomsprisfall. Standardmetoden stiller krav til belåningsgrad for å oppnå lavere risikovekter, mens IRB-regelverket inneholder sikkerhetsmarginer og krav om at sentrale risikoparametere skal reflektere økonomiske nedgangstider. Norske myndigheter har i tillegg fastsatt særskilte risikovektgulv for både bolig- og næringseiendomseksponeringer. Videre bidrar motsyklisk kapitalbuffer og systemrisikobufferen til å gjøre foretakene robuste mot blant annet sårbarheter knyttet til høy husholdningsgjeld og høye priser i eiendomsmarkedene. Finanstilsynets årlige stresstester omfatter dessuten scenarier med kraftige fall i eiendomsprisene og inngår i vurderingen av foretakenes kapitalbehov og ved fastsettelse av forventning til kapitalkravsmargin.
Det er samtidig svært krevende å predikere utviklingen i eiendomspriser over den lange tidshorisonten som et boliglån normalt representerer. Estimater for hvilken verdi en eiendom vil kunne opprettholde over hele lånets løpetid vil derfor nødvendigvis være beheftet med vesentlig usikkerhet, og det er vanskelig å se hvordan dagens markedsverdi på en robust måte skal kunne dekomponeres i henholdsvis en «bærekraftig» og en «ikke-bærekraftig» del.

Veiledningen fremstår på flere områder som unødvendig kompleks uten at detaljnivået gir tilsvarende klarhet i hva som forventes av foretakene. Til tross for omfattende og detaljerte føringer er det krevende å forstå hva foretakene forventes å gjøre i ulike situasjoner for å etterleve regelverket, og særlig hvilket reelt handlingsrom de har til å velge andre løsninger enn dem Finanstilsynet beskriver. Etter vårt syn gjør dette regelverket vanskeligere å etterleve og praktisere, snarere enn å tydeliggjøre anvendelsen av de prinsippbaserte kravene i CRR.

Utkastet til veiledning har også betydelige praktiske og operasjonelle konsekvenser. Håndteringen av boliglån i Norge er i stor grad automatisert. Offentlig sektor har også et tydelig mål å legge til rette for effektive og automatiserte boliglånsprosesser, blant annet gjennom deltakelsen i DSOP-samarbeidet og utviklingen av Samtykkebasert lånesøknad. Effektive og automatiserte prosesser er til fordel for kundene gjennom raskere behandling og mer kostnadseffektiv finansiering. Veiledningen trekker etter vårt syn i motsatt retning ved å introdusere individuelle vurderinger og dokumentasjonskrav som vanskelig lar seg etterleve i automatiserte prosesser, og som kan innebære at manuelle oppgaver reintroduseres uten at behovet for dette er tilstrekkelig begrunnet.

De operasjonelle utfordringene forsterkes av at eiendomsverdier benyttes til flere formål i foretakene, blant annet ved beregning av kapitalkrav, etterlevelse av utlånsforskriften, tapsavsetninger etter IFRS 9 og oppfølging av utviklingen i porteføljen. Foretakene må derfor håndtere ulike verdier, og følgelig ulike belåningsgrader, for samme eiendom avhengig av formålet. Dette følger til dels allerede av verdsettelsesreglene i CRR, men Finanstilsynets foreslåtte operasjonalisering av kravet om bærekraftig verdi og føringene for håndtering av verdiøkninger etter oppgradering vil øke kompleksiteten ytterligere. Kompleksiteten forsterkes ytterligere av at ett lån kan være sikret med flere eiendommer, samt at én eiendom kan være stilt som sikkerhet for flere lån. Foretakene må

dermed kunne håndtere ulike verdier og verdsettelsestidspunkter for samme sikkerhetsobjekt på tvers av flere lån.

Dette stiller større krav både til foretakenes systemer og til rådgiverne, som må ta stilling til hvilket verdigrunnlag som skal benyttes i den enkelte sammenhengen. Det kan også gjøre kundedialogen mer krevende når verdien og belåningsgraden som benyttes for kapitaldekningsformål, avviker fra det som benyttes til andre formål. Samlet kan dette innebære behov for systemtilpasninger, økt bruk av manuelle vurderinger og mer omfattende dokumentasjon.

Tilnærmingen bør også ses i lys av utviklingen på europeisk nivå, hvor det legges økt vekt på forenkling og proporsjonalitet. Dette er etter vårt syn et lite egnet tidspunkt for å etablere omfattende nasjonale tilsynsforventninger på et område hvor det felleseuropeiske regelverket fortsatt er under utvikling. Det kan medføre behov for nye tilpasninger når det europeiske regelverket videreutvikles.

Sett i sammenheng med de betydelige praktiske og operasjonelle konsekvensene taler dette etter vårt syn for en mindre detaljert og førende tilnærming, hvor foretakenes metodefrihet innenfor kravene som følger av CRR, ivaretas.

3 Verdsettelse av eiendom ved innvilgelse av lån

Ordlyden i CRR er ved innlemmelsen av forordningen gjort til norsk rett. Som vi tidligere har gitt uttrykk for, krever CRR fullharmonisering, og norske myndigheter kan verken legge noe til eller trekke noe fra EØS-reglene ved gjennomføringen. Norske foretak plikter å følge reguleringene i CRR, og på områder hvor det gjelder fullharmonisering vil forordningens ordlyd tillegges særskilt vekt.

3.1 Veiledningens operasjonalisering av art. 229 nr. 1 b (ii)

Kravene til verdsettelse av eiendom ved innvilgelse av lån følger av CRR art. 229 nr. 1 bokstav b til d. Det er fortsatt vår vurdering at det er operasjonaliseringen av reguleringen i art. 229 nr. 1 b (ii) som anses mest problematisk. Etter ordlyden i CRR skal markedsverdien justeres for å ta hensyn til at den potensielt kan være vesentlig høyere enn det som er bærekraftig i lånets løpetid. Verken bestemmelsens ordlyd, fortalen til CRR3 eller basel-standarden gir ytterligere veiledning med hensyn til i hvilke situasjoner bestemmelsen får anvendelse eller hvordan bestemmelsen skal operasjonaliseres.

I veiledningen punkt 5.2 kan det synes som om tilsynet har gått bort fra utgangspunktet om at markedsverdi ikke kan brukes som godkjent verdi ved risikovekting, selv om denne er robust estimert og tar høyde for estimeringsusikkerhet og målefeil. Det fremgår nå at foretakene kan ta utgangspunkt i robust estimert markedsverdi så lenge det hensyntas at verdien kan være vesentlig overvurdert i forhold til det som er bærekraftig over lånets løpetid. Dette anser Finans Norge som positivt, og er etter vårt syn i overensstemmelse med reguleringen i art. 229. Det følger videre av veiledningen at Finanstilsynet forventer at foretakene etablerer rutiner for å vurdere om markedsverdien til den enkelte sikkerhet anses bærekraftig over lånets løpetid. Finans Norge mener at dette er en naturlig forventning for å sikre at foretakene har interne regler for vurderingen av bærekraftig verdi over lånets løpetid. Innledningsvis i veiledningen kapittel 2 stilles det krav om at foretakene skal ha interne retningslinjer og rutiner for verdsettelse av fast eiendom, samt rutiner for dokumentasjon av verdsettelsen. Etter vår vurdering burde kvalifiserte krav til interne retningslinjer og rutiner være

tilstrekkelig for å ivareta kravene som følger av art. 229 nr. 1 b (ii). Som redegjort for i vårt innspill 17. april punkt 3.5, er dette etter hva vi er kjent med i tråd med operasjonaliseringen av bestemmelsen i en rekke europeiske land.

I veiledningen går derimot tilsynet vesentlig lengre i det som skal være en operasjonalisering av bestemmelsen i art. 229 nr. 1 b (ii). Finanstilsynet forventer at foretakene etablerer en praksis som bidrar til robuste, konsistente og stabile risikovekter for lån med pant i eiendom, uavhengig av om det innvilges nytt lån, sikkerheten re-verdsettes eller lånet refinansieres. I denne sammenheng fremgår det at tilsynet i perioder med høy og vedvarende vekst i eiendomspriser anser at «glattingsregelen» er en hensiktsmessig norm for vurderingen av hvorvidt gjeldende markedsverdi er vesentlig høyere enn det som er påregnelig over lånets løpetid. Det fremgår videre at tilsynet i tilsynspraksis vil legge til grunn at en nedjustering fra robust estimert markedsverdi tilsvarende «glattingsregelen» oppfyller kravet i art 229 nr. 1 b (ii) i perioder med høy og vedvarende vekst i eiendomsverdier. Selv om Finanstilsynet i veiledningen åpner for at foretakene kan benytte andre metoder enn «glattingsregelen» for å oppnå tilsvarende nedjustering, mener Finans Norge det fremgår av veiledningen at verdsettelse ved innvilgelse skal nedjusteres uansett om den er robust estimert og vurdert som bærekraftig i lånets løpetid. Dette inntrykket bekreftes særlig av følgende sitat i veiledningen punkt 5.2:

> *Finanstilsynet forventer at foretakene sikrer at eiendommer verdsettes mest mulig likt for risikovektformål uavhengig av om det er knyttet til et nytt eller eksisterende lån, og at tilsvarende eiendommer verdsettes likt uavhengig av om den er sikkerhet for et nytt eller eksisterende lån.*

En naturlig forståelse av sitatet over innebærer at foretakene plikter å justere innvilgelsesverdien tilsvarende kravet som følger for eksisterende lån i henhold til art. 229 nr. 1 e. Ifølge veiledningen vil dette innebære at verdsettingen av sikkerheten ved innvilgelse av nye lån ikke blir høyere enn om eiendommen var sikkerhet for et eksisterende lån i perioder med høy og vedvarende vekst i eiendomsverdier. Videre fremgår det at dette vil medføre at det ikke blir høyere verdsetting ved refinansiering i annen bank såfremt foretakene praktiserer regelverket likt. Etter Finans Norges vurdering er kravet om lik verdsettelse av eiendom som sikkerhet for nye og eksisterende lån i strid med art. 229 når det gjelder verdsettelse ved innvilgelse.

3.2 Reglene i CRR for verdsettelse ved innvilgelse av lån

Reglene for verdsettelse ved innvilgelse følger av CRR art. 229 nr. 1 b til d. Av bokstav d fremgår det at verdsettelsen ikke kan være høyere enn markedsverdien på eiendommen. Bestemmelsen setter dermed et tak for hvor høy verdien kan være ved innvilgelse. Ved siden av å fastsette en øvre grense, mener vi bestemmelsen også avklarer at en verdsettelse opp til markedsverdi kan være en tillatt verdsettelse for risikovektformål. Verdsettelsen må i tillegg undergis kravene i bokstav b og c, herunder justeres hvis det vurderes at markedsverdien anses å være vesentlig høyere enn verdien som eiendommen vil ha over lånets løpetid. Finans Norge mener at det følger av art. 229 at innvilgelsesverdi for risikovektformål kan settes til markedsverdi, forutsatt at markedsverdien er robust estimert og det er vurdert og dokumentert at den ikke er vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid. Den praksis Finanstilsynet pålegger foretakene i veiledningen innebærer derimot at verdsettelse ved innvilgelse skal justeres i henhold til reglene om re-verdsettelse.

Veiledningen kan ikke fastsette nye og strengere krav til verdsettelse enn de som følger av CRR. De forhold som Finanstilsynet gir uttrykk for i veiledningen, må bygge på en riktig tolkning av bestemmelsene i CRR, og veiledningen kan ikke inkludere forventninger/krav som går utover de reguleringer som følger av forordningen. Selv om veiledningen i seg selv ikke er rettslig bindende, gir den uttrykk for Finanstilsynets forventninger til foretakene og tolkninger av regelverket. Veiledningen oppfattes også av foretakene som et pålegg. Det nærmere innhold i veiledningen må vurderes opp mot legalitetsprinsippet i norsk rett. Ved reguleringer med stor virkning for foretakene stilles det strenge krav til lovhjemmelens klarhet, kvalitet og fullstendighet. Som vi har redegjort for i vårt innspill 17. april, vil de foreslåtte kravene til verdsettelse ved innvilgelse medføre både økte kapitalkrav, operasjonelle utfordringer og konkurranseulemper for norske foretak sammenliknet med filialer av utenlandske foretak i Norge.

3.3 Formålet om stabilitet i kapitalkrav

Når de nye kravene i veiledningen for verdsettelse ved innvilgelse får så vidt omfattende virkninger for foretakene, reiser dette spørsmål om tilsynets rettslige grunnlag for å innta kravene. I veiledningen viser Finanstilsynet til formålet med «glattingsregelen» som begrunnelse for å innføre krav om at verdsettelsen skal være mest mulig lik uavhengig av om det innvilges nytt lån, sikkerheten re-verdsettes eller lånet refinansieres. Finanstilsynet viser til at verdsettelsen kan bli høyere om verdsettelsen ikke regnes som en re-verdsettelse, noe som kan gi uheldige tilpasninger og svekke formålet med «glattingsregelen». Det vises i denne sammenheng til EBAs «Policy-advice on the Basel III reforms: Credit Risk (2019) punkt 190», hvor EBA har problematisert omgåelsestilfeller særskilt og oppfordret nasjonale myndigheter til å ha oppmerksomhet på problemstillingen. Etter Finans Norges vurdering er verken tilsynets vurderinger av formålet med «glattingsregelen» eller henvisningen til EBAs «policy-advice» å anse som rettskilder med tilstrekkelig vekt til å begrunne en tolkning som er direkte i strid med ordlyden i CRR art. 229.

Finans Norge mener at Finanstilsynet feiltolker innholdet i formålet når det vises til mulighet for uheldige tilpasninger. Slik Finans Norge leser formålsbeskrivelsen om «glattingsregelen» som fremgår av fortalen[1], er formålet å redusere sykliske effekter ved verdsettelse av eiendom og opprettholde stabilitet i kapitalkrav. Fortalen inneholder ingen holdepunkter for at det følger av formålet at verdsettelse ved innvilgelse skal undergis tilsvarende begrensninger som for eksisterende sikkerheter eller baseres på gjennomsnittsverdier. Etter vårt syn oppfylles det angitte formålet ved reguleringen i art. 229 nr. 1 e. Bestemmelsen innebærer at foretaket plikter å benytte «glattingsregelen» ved all re-verdsettelse av eiendom som sikkerhet i foretakets eksisterende låneportefølje, noe som dermed reduserer sykliske effekter og opprettholder stabilitet i kapitalkrav.

Det forhold at nye lån og eventuelt lån som refinansieres i samme foretak ikke omfattes av «glattingsregelen», kan etter vårt syn ikke forstås slik at formålet ikke lar seg realisere. Sett opp mot den samlede låneporteføljen til foretaket som skal re-verdsettes ved bruk av «glattingsregelen», vil andelen lån som refinansieres eller flyttes til nytt foretak utgjøre en begrenset andel av det samlede utlånsvolum. At en mindre andel av lån skal følge andre regler for verdsettelse av eiendom, er ikke til hinder for at fortalens formål for «glattingsregelen» realiseres.

[1] Fortalen i CRR3 punkt 19

Som nevnt krever CRR fullharmonisering, hvor siktemålet er å skape like konkurransevilkår og et felles regelverk på tvers av alle medlemslandene. Fravær av detaljregler på EU-nivå skaper i seg selv ikke nasjonalt handlingsrom. I den grad det hadde vært regelgivers intensjon å etablere en så detaljert og operasjonelt krevende metode for verdsettelse av eiendom ved innvilgelse av lån, måtte dette etter Finans Norges syn enten ha fremgått uttrykkelig av CRR eller som et eksplisitt mandat til EBA om å utarbeide en nærmere teknisk veiledning. Tilsynets henvisning til EBAs «policy-advice» utgjør etter vårt syn ikke en rettskilde med tilstrekkelig vekt til å fravike en klar ordlyd i CRR, særlig ikke på et område som skal være fullharmonisert.

3.4 Hva er et nytt lån?

Finans Norge mener at det ikke er tvil om at et lån som innfris i ett foretak og innvilges i et nytt foretak er å anse som nytt lån. Som det er redegjort for over, inneholder CRR klare regler for verdsettelse ved innvilgelse av lån. Videre mener Finans Norge at refinansiering av et eksisterende lån i samme foretak også bør anses som et nytt lån, siden det gamle lånet innfris og et nytt lån innvilges. I mange tilfeller skjer det også en endring av materielle vilkår, eksempelvis ved endring av hovedstol, rente og løpetid ved slike refinansieringer. Etter vårt syn vil en kundeinitiert refinansiering med bakgrunn i et reelt behov være et nytt lån.

Hensynet til like konkurransevilkår for lån som refinansieres hos eksisterende foretak og lån som etableres hos nytt foretak, tilsier at begge tilfeller bør anses som nytt lån i relasjon til verdsettelsesreglene.

En eventuell omgåelse av «glattingsregelen» gjennom refinansiering bør etter Finans Norges vurdering følges opp gjennom alternative og målrettede tiltak mot det enkelte foretaks praksis, og ikke gjennom en generell norm som likestiller refinansiering med re-verdsettelse. Dette er også i tråd med EBAs egen anbefaling i "Policy-advice on the Basel III reforms: Credit Risk" (2019) punkt 190, hvor EBA uttaler at «*supervisors will need to be aware of this possibility and monitor practices in this regard*». Ved behov bør derfor oppfølgingen skje gjennom tilsynsmessig oppmerksomhet og overvåkning av det enkelte foretaks praksis, ikke gjennom en endring av de generelle verdsettelsesreglene ved innvilgelse som strider med CRR art. 229.

3.5 Nærmere om virkeområdet for «glattingsregelen»

Som redegjort for i vårt innspill 17. april er det ikke tvilsomt at den såkalte «glattingsregelen» i art. 229 nr. 1 e utelukkende gjelder ved re-verdsettelse av eksisterende sikkerheter for lån, og derfor ikke ved innvilgelse. Dette fremgår direkte av ordlyden «where the property is revalued» sammenholdt med henvisning til «value at origination» og kobling til art. 208 nr. 3 som gjelder etterfølgende overvåking av verdien av eiendom som er stilt som sikkerhet. Finans Norge registrerer at Finanstilsynet i veiledningen gir uttrykk for samme syn, der tilsynet påpeker at bokstav e «i utgangspunktet gjelder spesifikt ved re-verdsettelse». Men i forlengelsen av denne avklaringen skriver tilsynet at bokstav e ikke nødvendigvis gjelder for verdsettelse av nye sikkerheter. Finans Norge mener at dette skaper uklarhet med hensyn til tilsynets tolkning av virkeområdet for CRR art. 229 nr. 1 e. På bakgrunn av den klare ordlyden kan ikke Finans Norge se at det er grunnlag for en utvidende tolkning av virkeområdet for bokstav e. Det fremstår tydelig at bestemmelsen utelukkende regulerer re-verdsettelse av eksisterende sikkerheter og ikke verdsettelse ved innvilgelse.

3.6 Behov for endringer i justert veiledning

Med grunnlag i momentene over mener Finans Norge at det er behov for en omfattende revisjon av justert veiledning om verdsettelse ved innvilgelse, både for å unngå at veiledningen strider med CRR og for å unngå at den avviker fra den måten en rekke andre europeiske land har operasjonalisert CRR art. 229 nr. 1 b (ii). Slike avvik skaper konkurranseulemper for norske foretak.

Et viktig formål med veiledningen er etter Finans Norges syn å medvirke til at foretakenes tolkning av ordlyden i de aktuelle reglene i CRR art. 229 er riktig og mest mulig enhetlig. Når det gjelder verdsettelse ved innvilgelse, mener vi at veiledningen bør fokusere på å avklare aktuelle vurderingskriterier som foretaket skal legge vekt på i sin vurdering av en bærekraftig verdi over lånets løpetid. Som nevnt over, kan ikke veiledningen benyttes til å innføre nye krav til verdsettelse, som etter Finans Norges vurdering både mangler tilstrekkelig rettslig grunnlag og anses å være direkte i strid med reguleringen i CRR. Dette medfører etter vårt syn at det er behov for å ta ut de delene i justert veiledning som stiller krav om justering av verdsettelsen ved innvilgelse tilsvarende som for re-verdsettelse. Videre mener vi at konkurransehensyn tilsier at refinansiering av lån i samme foretak skal likestilles med nytt lån i annet foretak. Dette må i det minste være tilfelle når refinansieringen medfører at lånets hovedstol og/eller løpetid endres.

4 Områder med lite omsetning mv.

I den oppdaterte veiledningen presiserer Finanstilsynet at for «spesielle eiendommer som boligeiendom i områder med lite omsetning og næringseiendom med begrenset alternativ bruk skjerpes kravene til verdsetting». Dette budskapet gjøres gjeldende både for ved innvilgelse og re-verdsettelse. Vi forstår vurderingen slik at innvilgelsesverdien skal avkortes vesentlig, mens usikkerheten ved estimater på markedsverdi og tilsvarende eiendommer gjør at det ikke nødvendigvis kan benyttes et gjennomsnitt ved re-verdsettelse. I så fall skal innvilgelsesverdien bli stående.

I Finanstilsynets opprinnelige forslag ble det lagt opp til bruk av «glattingsregelen» også ved fastsettelsen av innvilgelsesverdi. Dermed ville det kunne oppstå tilfeller med eksempelvis manglende data, hvor foretakene ikke hadde mulighet til å beregne et gjennomsnitt og dermed fastsette en verdi. Det er således positivt at det nå vil la seg gjøre å fastsette en verdi i slike tilfeller.

For verdsettelse av eiendom viser tilsynet til at det kan være nødvendig å avkorte verdien vesentlig for å oppfylle kravene i art. 229 bokstav b til d. Gitt at bokstav c og d knytter seg til henholdsvis krav til dokumentasjon og at markedsverdi utgjør en øvre begrensning, antar vi at problemstillingen reelt sett knytter seg til kravet om en bærekraftig verdi over tid i bokstav b pkt. ii. Dette kan med fordel presiseres i den endelige veiledningen.

Som beskrevet i vårt brev 17. april har foretakene allerede rutiner for å håndtere usikkerhet i verdiestimater. Eksempelvis er «godkjent verdi» fra Eiendomsverdi et estimat som justerer for usikkerhet gjennom avkortning fra forventet markedsverdi. Vi legger til grunn at denne typen justeringer vil være innenfor det som tilsynet sikter til med «vesentlig avkortning» samt i hvilken grad estimatet baserer seg på tilsvarende eiendom. For øvrig vil det som uttalt tidligere fra vår side være det enkelte foretak som har ansvar for en hensiktsmessig avkortning av verdien avhengig av grad av usikkerhet og om estimatet kommer fra en statistisk modell, e-takst eller fra annet hold.

I beregningen av et gjennomsnitt i forbindelse med re-verdsettelse kan det som nevnt være situasjoner hvor dette ikke kan beregnes. Det følger av CRR art. 229 nr. 1 tredje ledd at verdien ikke

kan økes i en situasjon hvor foretaket ikke har tilstrekkelige data for å beregne gjennomsnittsverdi. I et slikt tilfelle må dermed foretaket benytte innvilgelsesverdien. Bestemmelsen viser altså til antall datapunkter som et krav for å kunne beregne et gjennomsnitt, og ikke i hvilken grad det er usikkerhet forbundet med informasjonen som benyttes. Selv om det er naturlig at det går en grense for graden av usikkerhet forbundet med estimatene, hvor foretakene bør være pålagt et særskilt ansvar, mener vi at tilsynet bør erstatte nevnte omtale med det som fremkommer i art. 229 nr. 1 tredje ledd om tilstrekkelig antall datapunkter for å kunne beregne og benytte en gjennomsnittsverdi.

5 Virkeområde

Finans Norge viser til vårt innspill 17. april og den etterfølgende dialogen med Finanstilsynet om veiledningens virkeområde. Den endelige veiledningen bør gjenspeile avgrensningene omtalt nedenfor.

Basert på vår dialog med Finanstilsynet er vår forståelse også at veiledningen ikke kommer til anvendelse for utenlandske filialer som opererer i Norge. Vi ber om at denne avgrensningen fremgår av den endelige veiledningen.

Det er videre behov for en tydeligere omtale av betydningen av det norske unntaket for OMF. Det reviderte utkastet viser til at kapittel 5 ikke har innvirkning på beregningen av belåningsgrader for obligasjoner med fortrinnsrett etter CRR artikkel 129 når det i Norge er gjort unntak fra kravet om verdsettelse etter artikkel 229 for dette formålet. Henvisningen klargjør imidlertid i liten grad hva unntaket innebærer i praksis. Finans Norge mener derfor at veiledningen bør redegjøre nærmere for rekkevidden av unntaket i CRR/CRD-forskriften § 6a, herunder hvilke verdsettelseskrav som ikke kommer til anvendelse og i hvilke sammenhenger unntaket får betydning. Dette vil gjøre det mulig å forstå sammenhengen mellom den generelle omtalen av artikkel 229 i veiledningen og det særskilte norske unntaket for OMF.

6 Oppgradering

Det følger av artikkel 229 nr. 1 tredje ledd at det gis unntak fra bruk av «glattingsregelen» ved re-verdsettelse når en oppgradering utvilsomt øker verdien av en eiendom. Som i forrige utkast fra tilsynet vises det til at verdiøkningen ikke skal kombineres med økning i «markedsverdien». Følgelig må foretakene dekomponere verdien av oppgraderingstiltaket og prisutviklingen i markedet i perioden hvor tiltaket har vært gjennomført.

Finans Norge mener fortsatt at oppgraderinger som utvilsomt øker verdien av en eiendom, må kunne hensyntas fullt ut. Vi kan ikke se at Finanstilsynets vurdering om en dekomponering av verdien følger av CRR. Etter vår vurdering er formålet med unntaket å fastsette en mest mulig reell markedsverdi for den oppgraderte eiendommen, all den tid CRR gir et eksplisitt unntak fra glattingsregelen for disse tilfellene. Finanstilsynets foreslåtte tilnærming vil være operasjonelt krevende å ta i bruk, og etter vår forståelse vil foretakene i liten eller ingen grad ta i bruk unntaket slik det står nå. For øvrig ønsker vi å presisere at tilsynets henvisning til «økning i markedsverdi» fremstår upresist, og vi antar det som nevnt siktes til prisutviklingen for den aktuelle eiendommen i perioden hvor oppgraderingstiltak er gjennomført.

I veiledningen legges det opp til at en «svært omfattende» oppgradering gir grunnlag for å verdsette en eiendom som en ny sikkerhet, hvor sammenlignbar eiendom kan benyttes. Det er positivt at tilsynet har inntatt et annet alternativ som i større grad er i tråd med reguleringen i CRR. Vi stiller

derimot spørsmålstegn ved at eiendommen skal kunne verdsettes på nytt «basert på prinsippene skissert i punktene over». Om det å verdsette en eiendom som en ny sikkerhet likevel skal baseres på verdivurderingsmetoden som nevnt over, og som følger nærmere av veiledningens kapittel 5.4, synes det svært uklart hvordan dette skal gjøres i praksis. Etter alt å dømme vil dette kunne medføre at også dette alternativet ikke vil bli tatt i bruk.

CRR angir tydelig at oppgradering av en eiendom som utvilsomt øker verdien, kan gi unntak fra bruk av «glattingsregelen» ved re-verdsettelse. Formålet må som nevnt være å etablere en reell markedsverdi for den oppgraderte eiendommen. Videre setter CRR ingen nedre grense for størrelse på oppgraderingstiltakene som gjennomføres. Vi har forståelse for at det vil være en form for nedre terskel for å ta i bruk unntaket i praksis, men vi mener at henvisningen til «svært omfattende» er unødvendig konservativt i lys av formuleringen i CRR. Etter vår vurdering bør tilsynet kun gjengi CRRs omtale av vilkår for å ta i bruk unntaksbestemmelsen. Da kan tilsynet kun vise til alternativ 3 i veiledningens utkast og fjerne henvisningen til «svært omfattende oppgraderinger» og omtalen om at en ny verdsettelse skal baseres på de detaljerte kravene som følger av alternativ 1 og 2. Gitt at det skal etableres en ny markedsverdi må kravet om å skille verdiøkningen av oppgraderingen fra prisutviklingen også tas ut. En slik tilnærming vil sikre at veiledningen ikke er i brudd med CRR og legge til rette for at foretakene faktisk kan benytte seg av unntaksbestemmelsen.

7 Ikrafttredelse og overgangsordning

Som vi påpekte i vårt innspill 17. april, vil foretakene ha behov for tilstrekkelig tid til å gjennomføre nødvendige tilpasninger til den endelige veiledningen. Selv med de tilpasninger i veiledningen som Finans Norge redegjør for i dette brevet, vil foretakene ha behov for en rekke systemmessige og operasjonelle tilpasninger, herunder endringer i automatiserte prosesser og etablering av nye vurderings- og dokumentasjonsrutiner. Vi mener derfor at foretakene bør gis en rimelig tilpasningsperiode fra den endelige veiledningen foreligger til Finanstilsynet forventer at den etterleves.

Finans Norge vil samtidig gjenta vårt tidligere innspill om at overgangsregelen i CRR artikkel 495f bør fremgå uttrykkelig av veiledningen. Bestemmelsen regulerer innfasingen av de nye verdsettelseskravene for eksisterende eksponeringer. Overgangsregelen er etter vårt syn særlig viktig fordi det av utkastet fremgår at «innvilgelsesverdien er i alle tilfeller verdien som ble beregnet ved innvilgelse av lånet, også i tilfeller hvor innvilgelse skjedde før CRR trådte i kraft». Når artikkel 495f ikke samtidig omtales, kan veiledningen etterlate et inntrykk av at foretakene allerede nå må anvende innvilgelsesverdi eller beregne historiske gjennomsnittsverdier for hele den eksisterende porteføljen. Dette er ikke i tråd med CRR3 og er spesielt utfordrende fordi innvilgelsesverdi ikke tidligere har vært definert regulatorisk. Foretakene har derfor ikke nødvendigvis lagret innvilgelsesverdiene på en lett tilgjengelig måte for samtlige lån. Dersom foretakene skal regne seksårssnittet bakover i tid, vil manglende intern historikk føre til at foretakene må benytte eksterne tjenester for beregning av verdiestimater . Dette stemmer dessuten ikke med Finanstilsynets tolkning i høringsnotatet «Endringer i kapitalkravsforordningen (EU) 575/2013». I punkt 6.3.3 fremgår det at: «Etter Finanstilsynets forståelse betyr overgangsordningen i artikkel 495f at det ikke er behov for ekstraordinær re-verdsetting av alle sikkerheter i forbindelse med nytt regelverk på virkningstidspunktet, men at alle verdsettinger og re-verdsettinger som gjennomføres etter virkningstidspunktet må være i tråd med nytt regelverk.» Det ville vært hensiktsmessig at Finanstilsynet presiserte at denne tolkningen fortsatt var gjeldende i ny veiledning.

Finans Norge vil også påpeke at det felleseuropeiske regelverket på området fortsatt er under utvikling. EBA har fått i mandat å utarbeide en regulatorisk teknisk standard som skal spesifisere kriteriene for hva som kan anses som en sammenlignbar eiendom. Denne forventes å komme på høring først tredje kvartal 2027[2]. I denne sammenheng legger Finans Norge til grunn at verdiestimater fra Eiendomsverdi, som beregnes på grunnlag av informasjon om sammenlignbare eiendommer, kan benyttes som verdi for en sammenlignbar eiendom etter artikkel 229. Dette er viktig for foretakenes praktiske mulighet til å beregne gjennomsnittsverdier der det ikke foreligger tilstrekkelig historikk for den aktuelle eiendommen.

Veiledningen må også ses i sammenheng med den bredere regulatoriske utviklingen i EU. Som omtalt innledningsvis legges det økt vekt på forenkling og proporsjonalitet, samtidig som deler av regelverket som er direkte relevant for praktiseringen av de nye verdsettelseskravene fortsatt er under utvikling. Etter vårt syn tilsier dette at Finanstilsynet bør være tilbakeholdent med å etablere detaljerte og konservative nasjonale løsninger som krever omfattende tilpasninger.

8 Avsluttende merknader

Finans Norge registrerer at tilsynet har gjort enkelte endringer i det reviderte utkastet. Samtidig mener vi at det fortsatt er behov for vesentlige justeringer og avklaringer før veiledningen ferdigstilles. Veiledningen bør i større grad konsentreres om å klargjøre hvordan kravene i CRR skal forstås, samtidig som foretakenes metodefrihet innenfor regelverket ivaretas. Særlig bør det tydeliggjøres at foretakene kan benytte robust estimert markedsverdi ved innvilgelse av lån, forutsatt at de har etablert tilstrekkelige interne retningslinjer og rutiner for å ivareta kravet om at verdien ikke skal være vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid. «Glattingsregelen» gjelder ved re-verdsettelse og veiledningen bør ikke etablere en norm om at foretakene skal benytte «glattingsregelen» ved innvilgelse eller refinansiering. Veiledningen bør dessuten utformes slik at kravene kan etterleves gjennom effektive og automatiserte prosesser uten uforholdsmessige systemtilpasninger, manuelle vurderinger og dokumentasjonskrav.

Finans Norge vil også fremheve at kravene til historiske verdier og gjennomsnittsverdier kan medføre økt avhengighet av eksterne datakilder og verdsettelsestjenester, særlig der foretakene ikke har tilstrekkelig intern historikk. Etter Finans Norges syn er det uheldig dersom veiledningen i praksis utformes slik at etterlevelse forutsetter tilgang til bestemte leverandører. Veiledningen bør derfor legge bedre til rette for at foretakene kan benytte ulike forsvarlige datakilder og metoder.

Som redegjort for i kapittel 5, er det vår forståelse at veiledningen ikke kommer til anvendelse for filialer av utenlandske foretak som opererer i det norske markedet. Detaljerte og inngripende nasjonale forventninger kan dermed bidra til ulike konkurransevilkår. Dette taler etter Finans Norges syn for en mindre detaljert og førende tilnærming.

Etter vårt syn innebærer en rekke av tiltakene som tilsynet foreslår i veiledningen en vesentlig skjerpelse for foretakene sammenlignet med gjeldende praksis og det som følger direkte av CRR, både rettslig og operasjonelt. Selv om Finans Norge er gitt mulighet til å gi innspill til veiledningen, mener vi at forslaget burde vært undergitt en ordinær høringsprosess. Det hadde medført, i tråd med

[2] EBAs arbeidsprogram 2027

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

Finans Norge mener det vil være nyttig med et møte med Finanstilsynet for å gjennomgå de sentrale problemstillingene i brevet og drøfte hvordan veiledningen kan justeres før den ferdigstilles.

Med vennlig hilsen
Finans Norge

Sign.
Kari Olrud Moen
Administrerende direktør

Sign.
Henrik Andersen
Direktør

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