

Finanstilsynet
post@finansstilsynet.no

Dato: 08.08.2025

Verdivurdering av eiendom i CRR3

Revideringen av EUs kapitalkravsregelverk - CRR3 - trådte i kraft i Norge 01.04.2025.¹ Regelverket inneholder enkelte bestemmelser om verdivurdering av eiendom som er svært relevante for norske foretak, men hvor det er begrenset med informasjon som følger direkte av regelverket.

Verdivurderingsreglene ble omtalt av Finanstilsynet i [høringsnotatet](#) om CRR3. Her ble det vist til at Finanstilsynet vil oppdatere rundskriv 5/2021 om krav til verdsettelse av fast eiendom ved innvilgning og overvåking av lån ved behov. Næringen ble så invitert til å komme med innspill til verdivurderingsarbeidet under tilsynets presentasjon (ved Anders Hole) på Finans Norges bankregulatoriske fagseminar 27.05.2025.

Vi ønsker med dette notatet å redegjøre for våre vurderinger av enkeltproblemstillinger og tolkningsspørsmål i lys av regelverksendringene som følger av implementeringen av CRR3. Notatet tar for seg to relevante bestemmelser i CRR3; artikkel 208 og artikkel 229. Deretter omtaler vi forholdet mellom CRR3 og utlånsforskriften samt hvordan et panteobjekt med flere eksponeringer kan håndteres. Notatet fokuserer i all hovedsak på boligeiendom, men flere problemstillinger vil også være aktuelle for næringseiendom.

I utarbeidelsen av notatet har vi søkt å finne en felles tilnærming i næringen basert på innspill fra en rekke av våre medlemmer. Arbeidet bygger på våre tidligere vurderinger som omtalt i Finans Norges [høringssvar](#) om CRR3. Vi ønsker imidlertid å understreke at notatet ikke har vært til vurdering hos samtlige av våre medlemmer og at det derfor vil kunne være avvik i forståelsen av aktuelle bestemmelser. Ansvar for hvordan regelverket etterleves vil ligge hos den enkelte kredittgiver og følge av de eventuelle endringene som Finanstilsynet gjør i nevnte rundskriv.

Finans Norges hovedsynspunkter:

- Det nye regelverket omfatter bruk av avanserte statistiske metoder, men vil ikke endre gjeldende praksis da dette sammenfaller med krav som frem til nå har vært en del av EBAs retningslinjer og Finanstilsynets rundskriv.
- Dagens regulering og markedspraksis, herunder bruk av avanserte statistiske metoder som evEstimat fra Eiendomsverdi, ivaretar kravet i CRR3 om at markedsverdier skal justeres for å hensynta at verdien kan være vesentlig overvurdert.
- Etter vår regelverksforståelse gjelder ikke kravet om skjerpede regler for re-verdsettelse av eiendom for eksponeringer der banker med IRB-godkjenning bruker egne LGD-estimer.

¹ [Konsolidert tekst - CRR3](#)

- Ved re-verdsettelse innfører regelverket et krav om gjennomsnittsberegning over en gitt periode. Vi mener at beregningen av gjennomsnittet bør gjøres med historiske data og et rullerende gjennomsnitt tilbake i tid, uavhengig av når lånet ble innvilget.
- Vi mener regelverket tillater at långiver legger til grunn innvilgelsesverdien hvis re-verdsettelse av eiendom medfører lavere verdi, selv om innvilgelsesverdien overstiger eiendommens markedsverdi på tidspunktet for re-verdsettelse.
- Som en unntaksregel kan foretakene basere seg på en høyere verdi dersom det er gjennomført oppgraderinger av eiendommen som utvilsomt øker verdien. Vi mener at unntaket gjelder generelt for oppgraderinger som utvilsomt øker verdien av en eiendom, og vi legger til grunn at det må foreligge dekkende dokumentasjon av tiltak og en ny verdivurdering.
- Vi anser at refinansiering utgjør et nytt lån, hvilket fjerner en mulig utfordring knyttet til konkurransesituasjonen.
- Referansen til verdien for en sammenlignbar eiendom i CRR3 anses i liten grad å være aktuell for det meste av boligmassen i Norge, men bestemmelsen bør følges opp etter at EBA har levert sin rapport om dette til EU-Kommisjonen.
- Finans Norge mener at det går et skille mellom kravene til verdivurdering i CRR3, og kravene som følger av utlånsforskriften. For sistnevnte bør dagens krav til forsvarlig verdivurdering fastholdes.
- Det bør være én verdi per panteobjekt, uavhengig av antall eksponeringer sett fra kredittgivers side. Det enkelte objekt bør vurderes ut fra tidspunktet for når det siste lånet ble innvilget.

1. Vurdering av artikkel 208

Artikkel 208 fastsetter en rekke krav for at en eiendom skal kunne vurderes som et godkjent panteobjekt. I nr. 1 slås det fast at alle kravene i nr. 2 til nr. 5 skal være oppfylt. Verdivurdering fremkommer av nr. 3 og ny nr. 3a. Ifølge nr. 3 skal verdien til en eiendom overvåkes hvert år for næringseiendom og hvert tredje år for boligeiendom. Overvåkingen skal skje hyppigere dersom det er betydelige endringer i markedet. Videre er det nærmere regler i bokstav b til nødvendigheten av ny verdivurdering (til forskjell fra kravet om overvåking) i en situasjon hvor verdien har utviklet seg vesentlig svakere enn det generelle prisnivået. For eiendommer hvor det tilhørende lånet utgjør mer enn 3 millioner euro eller mer enn 5 % av egenkapitalen hos långiver, skal det gjennomføres en ny verdivurdering minst hvert tredje år.

I CRR3 innføres det en ny paragraf 3a som tar for seg bruk av avanserte statistiske modeller. Med endringen implementeres mange av de samme kravene som ble innført gjennom EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån. Som Finanstilsynet har pekt på i høringsnotatet er dette å anse som en «kodifisering av prinsipper som per i dag er nedfelt i gjeldende retningslinjer fra EBA.»²

De norske bankene har lang erfaring med bruk av statistiske modeller til å verdsette boliger. Det har fungert godt. Modellbruken sikrer effektive verdivurderingsprosesser, bidrar til god risikostyring og reduserer kostnadene både for låntakere og långivere. Innenfor boligeiendom benytter de fleste bankene Eiendomsverdi, og etter hva vi kjenner til tilfredsstiller deres modell (evEstimat) kravene i både ny paragraf 3a og øvrige krav som følger av nevnte retningslinje fra EBA. Regelverket har plassert ansvaret for verdivurderingene hos den enkelte bank, og bankene må selv avgjøre når det er hensiktsmessig å ta i bruk digitaliserte og automatiserte løsninger.

2. Vurdering av endrede krav til verdsettelse under artikkel 229 nr. 1

CRR3 endrer de generelle kravene til verdsettelse av fast eiendom i CRR artikkel 229 nr. 1. Ifølge fortalen i CRR3 pkt. 19 skal endringene redusere sykliske virkninger av verdsettingen av fast eiendom som sikrer lån, samt holde kapitalkravene for eiendoms lån mer stabile.

I teksten under har vi tatt for oss to sentrale problemstillinger i det endrede regelverket. Det første er bestemmelsen om at markedsverdien ikke skal være vesentlig overvurdert, og det andre er kravene til hvordan en eiendom kan re-verdsettes i lånets løpetid.

2.1 Markedsverdier justert for usikkerhet

Av artikkel 229 nr. 1 bokstav b punkt ii følger det at verdsettelsen skal justeres for å ta hensyn til at markedsverdien kan være vesentlig overvurdert.³ Ordlyden i bestemmelsen presiserer ikke nærmere hvilke eiendommer som omfattes eller hvordan verdsettelsen skal justeres. Med grunnlag i ordlyden synes formålet med justeringen å være å unngå fastsettelse av markedsverdier som kan være vesentlig overvurdert. Dette reiser etter Finans Norges vurdering spørsmål om verdsettelse av alle eiendommer skal undergis en slik justering, eller om dette skal anvendes i situasjoner hvor konkrete forhold ved den enkelte eiendom kan tilsi at det er en risiko for vesentlig overvurdering av eiendommens verdi.

² Jf. Finanstilsynets [høringsnotat](#) om CRR3

³ Den konkrete ordlyden i bestemmelsen er: "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."

Det vil alltid knytte seg en viss usikkerhet til treffsikkerheten ved fastsettelse av markedsverdier for eiendommer. Bruken av begrepet «vesentlig overvurdert» («significantly above») i ordlyden kan etter Finans Norges syn tyde på at ikke enhver usikkerhet i verdiestimatet skal fjernes, men at bestemmelsen skal anvendes på eiendommer hvor fastsettelsen av markedsverdi overstiger en akseptabel grad av usikkerhet. Dette kan blant annet være eiendommer i markeder med liten omsetning, og dermed dårlig datagrunnlag for verdsettelse, eller det kan være få sammenlignbare eiendommer i det konkrete markedet. Videre vil enkelte markeder være preget av generelt stor volatilitet i eiendomsprisene.

Etter Finans Norges vurdering er kravet i artikkel 229 nr. 1 bokstav b punkt ii ivaretatt gjennom dagens regulering og markedspraksis, herunder ved bruk av Eiendomsverdis verdsettingsmodell. Bankenes verdivurdering av eiendom er regulert gjennom EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån. I tillegg er deler av disse kravene nå regulert direkte i artikkel 208. Retningslinjene er implementert i Norge gjennom Finanstilsynets rundskriv 5/2021.⁴ Regelverket pålegger bankene å ha interne retningslinjer og rutiner for verdsettelse av fast eiendom som pant for lån. Dette gjelder uavhengig av om banken har benyttet Eiendomsverdis modell eller andre verktøy til å verdsette eiendom. Videre krever regelverket at bankene har interne retningslinjer for oppfølging dersom kjøpspris avviker vesentlig fra verdivurdering fra en avansert statistisk modell.

De norske bankene benytter i dag tre hovedkilder for å fastsette markedsverdi på panteobjekter:

1. Dokumenterte salgspriser
2. Verdivurdering utført av takstmann eller eiendomsmegler
3. Estimer fra Eiendomsverdi (evEstimat)

De norske bankene benytter i stor utstrekning estimer fra Eiendomsverdi til å vurdere boligverdier. evEstimat er en avansert statistisk modell som estimerer boligverdier. evEstimat tar utgangspunkt i kartkoordinatene til den aktuelle boligen, slik at modellen kan benytte et skreddersydd utvalg av salgspriser for sammenliknbare boliger. evEstimat benytter også tidligere salgspriser for den aktuelle boligen, prising av ulike attributter ved boligen og egenskapsdata til å estimere dagens markedsverdi.

evEstimat leveres alltid med et estimat for usikkerhet som er angitt med et konfidensintervall.

Usikkerheten påvirkes blant annet av antall sammenliknbare salg i nærområdet, variasjon i lokale salgspriser, tilgjengelig informasjon om boligen og boligens egenskaper. Usikkerheten er angitt på en skala fra 1 til 7, der 1 er laveste usikkerhet og 7 er høyeste usikkerhet. Usikkerhetsgraden vil særlig avhenge av:

- Antall sammenliknbare salg i nærområdet
- Variasjon i lokale salgspriser
- Tilgjengelig informasjon om boligen
- Egenskaper ved boligen

Dersom usikkerheten er på nivå 4 eller høyere, nedjusteres verdien i samsvar med usikkerheten i verdiestimatet. På den måten vil foretaket kunne ta høyde for risikoen for overvurdering. Både estimert markedsverdi og nedjustert verdi er tilgjengelig for foretakene.

⁴ Finanstilsynets rundskriv 5/2021: [Krav til verdsettelse av fast eiendom ved innvilgning og overvåking av lån](#).

Eiendomsverdi har også et system som gjør det mulig å begrense eiendomsverdien til et gitt nivå basert på boligtype og område. Det kan bidra til ytterligere avkortning for boliger som skiller seg ut i sitt lokale marked med en høy pris. Det kan dessuten innebære at verdien til en veldig dyr bolig avkortes vesentlig, selv i et marked med høy aktivitet. Eiendomsverdi validerer både estimert markedsverdi og usikkerhetsklassifiseringen mot realiserte salgspriser. Det gjennomføres interne valideringsrutiner hos Eiendomsverdi ukentlig. Valideringen gjøres for hele Norge og brytes ned i ulike geografiske områder, boligtyper, prisklasser, usikkerhetsklasser og områdescore. I tillegg validerer European AVM Alliance⁵ og Norsk Regnesentral⁶ modellen henholdsvis kvartalsvis og årlig. Valideringsrutinene til Eiendomsverdi er i henhold til rammeverket til European AVM Alliance.

Bankene har etablerte rutiner for å kontrollere at en verddivurdering ikke er vesentlig overvurdert. Dette gjøres blant annet ved å sammenligne vurderingene mot Eiendomsverdis estimater. Videre kontrollerer bankene om vurderingene avviker betydelig fra tidligere salgspriser. Disse kontrollmekanismene bidrar til å fange opp eventuelle urimelige avvik, og reduserer risikoen for at verdier legges til grunn på feilaktig grunnlag.

I tråd med ovennevnte, tolker Finans Norge at artikkel 229 nr. 1 bokstav b punkt ii ikke angir et generelt krav til nedjustering av verdiestimater. Et slikt generelt krav vil være i strid med både ordlyden og formålet om å unngå at verdsettelsen kan være vesentlig overvurdert. Et generelt krav om nedjustering av alle verdiestimater vil i realiteten innebære at myndighetene gjeninnfører en form for lånetakst, hvor verdien som bankene kan legge til grunn, avviker fra markedsverdien. Et slikt krav bør også vurderes i relasjon til utlånsreguleringen siden det vil kunne påføre låntakere økte krav til egenkapital.⁷ I så fall vil det kunne få betydning for boligmarkedet.

2.2. Re-verdsettelse av eiendom i lånets løpetid

Artikkel 229 nr. 1 bokstav e fastsetter skjerpede regler for re-verdsettelse av eiendom som sikkerhet for lån. I henhold til ordlyden i bestemmelsen kan ikke eiendommen re-verdsettes til en høyere verdi enn det høyeste av innvilgelsesverdien og gjennomsnittsverdien for eiendommen, eller en sammenlignbar eiendom, de siste seks årene for boligeiendom og de siste åtte årene for næringsseiendom.⁸ Reguleringen medfører at re-verdsettelse blir lavere enn markedsverdi i tider med økende eiendomspriser. I den grad re-verdsettelse ved beregning av gjennomsnittsverdi medfører en lavere verdi enn verdien som lå til grunn ved innvilgelse av lånet, følger det av bestemmelsen at den høyeste verdien av disse kan benyttes.

Det følger av artikkel 229 nr. 1 andre ledd at gjennomsnittsverdien skal beregnes basert på alle eiendomsverdier observert med et likt tidsintervall, og referanseperioden skal omfatte minst tre datapunkter. Ifølge artikkel 229 nr. 1 tredje ledd andre punktum kan eiendomsverdien overstige

⁵ [European AVM Alliance](#)

⁶ [Norsk Regnesentral](#)

⁷ Se for øvrig kapittel 1 for en nærmere omtale av forholdet mellom CRR3 og utlånsforskriften, hvor vi tar til orde for at verdibegrepet som følger av sistnevnte bør videreføres. En nedjustering av verdiestimater vil uansett kunne få negative effekter da det vil slå ut på bankenes risikovekt og kapitalbinding.

⁸ Den konkrete ordlyden i bestemmelsen er: "where the property is revalued, the property value does not exceed the average value measured for that property, or for a comparable property over the last six years for residential property or eight years for commercial immovable property or the value at origination, whichever is higher."

gjennomsnittsverdien eller verdien ved innvilgelse av lånet, hvis verdiøkningen utvilsomt skyldes oppgraderinger av eiendommen.⁹

Utfordringene ved å skulle beregne gjennomsnittsverdier knytter seg til flere forhold. I pkt. 2.2.1 til 2.2.6 går vi gjennom de problemstillingene vi har identifisert samt våre vurderinger.

2.2.1 Hvilke eksponeringer som omfattes

En sentral problemstilling ved de nye kravene til re-verdsettelse i artikkel 229 nr. 1 bokstav e er hvilke typer eksponeringer som skal omfattes i lys av de øvrige kravene som følger av CRR. Etter vår regelverksforståelse gjelder ikke bestemmelsen for eksponeringer der banker med IRB-godkjenning bruker egne LGD-estimer.

Finanstilsynet har i høringsnotatet om CRR3 gitt uttrykk for at artikkel 229, herunder begrensningen omtalt over, gjelder for alle banker. Finanstilsynet har i notatet henvist til artikkel 181 nr. 1 bokstav f og pekt på at effekter av sikkerheter i estimeringen av LGD må være basert på interne krav og retningslinjer i tråd med de krav som stilles i kapittel 4, avsnitt 3. Finans Norge har merket seg at artikkel 181 nr. 1 bokstav f eksplisitt viser til underavsnitt («sub-section») 1 i henvisningen til hvilke krav et foretak skal basere seg på. Etter vår forståelse omfatter dette kun artikkel 205 til 212. Artikkel 229 kommer dermed kun til anvendelse for eksponeringer hvor banken ikke benytter egne LGD-estimer, men likevel tar hensyn til såkalt finansiert kredittbeskyttelse (FCP).

IRB-banker er pålagt å følge egne regler for estimering av tapsgrad ved mislighold (LGD) som sikrer at risikovektingen blir tilstrekkelig konservativ. Disse må benytte sikkerhetsmarginer og estimere LGD med data som reflekterer nedgangstider («downturn»). Formålet med artikkel 229 (og da særlig bokstav e) synes derfor allerede å være ivarettatt av øvrige bestemmelser i CRR. Dersom de aktuelle bankene skulle ha lagt til grunn gjennomsnittsberegninger, ville LGD-justeringen blitt mindre. Kravet vil dog indirekte påvirke bankene som benytter IRB-metode via det nye gulvet for beregningsgrunnlaget (output floor).

2.2.2 Hvilke datapunkter långiver kan benytte ved re-verdsettelse

Ved re-verdsettelse av eiendom skal gjennomsnitt beregnes basert på minst tre datapunkter i den aktuelle perioden, med et likt tidsintervall. Finans Norge forstår bestemmelsen dithen at datapunktene kan fremskaffes selv eller leveres av en tredjepart.

Som omtalt under 2.1 baserer norske foretak seg i stor grad på dataleveranser fra Eiendomsverdi som oppfyller kravene til verdsettelse via avanserte statistiske metoder.¹⁰ Verdiestimer oppdateres regelmessig (ofte kvartalsvis) for en stor andel av boligmassen. Følgelig vil norske kredittgivere ha tilgang på historisk informasjon om de fleste eiendommer. Vi har registrert at enkelte aktører vurderer det som uklart om historiske data, det vil si før CRR3 trådte i kraft, kan benyttes i beregningen av gjennomsnittet. Gitt at det er nødvendig med seks eller åtte år med data ville dermed bestemmelsen potensielt ikke kunne tas i bruk før 01.04.2031 eller 01.04.2033. Vi mener at dagens

⁹ Den konkrete ordlyden i bestemmelsen er: “The property value may exceed that average value or the value at origination, as applicable, in the case of modifications made to the property that unequivocally increase its value, such as improvements of the energy performance or improvements to the resilience, protection and adaptation to physical risks of the building or housing unit.”

¹⁰ Jf. rundskriv 5/2021 og kravene som følger av art. 208.

etablerte praksis, basert på et solid datagrunnlag, tilsier at det er naturlig å basere gjennomsnittsberegningen på historiske data. Dermed kan gjennomsnittsberegningen gjennomføres nå, og det er ikke behov for å la det gå seks eller åtte år for å ha et dekkende datagrunnlag, med ikrafttreddelsen av CRR3 som startpunkt.

En annen problemstilling er hvordan tilgang på annen informasjon og andre verdivurderinger skal hensyntas. Etakst¹¹ er et digitalt støtteverktøy som dokumenterer verdivurdering av fast eiendom. Etaksten eies av kunden (boligeier) som velger hvem den ønsker å dele informasjonen med. Dette medfører at etakst i praksis ikke deles på tvers av ulike kredittgivere.

Etakst er relevant for bestemmelsene i artikkel 229 om beregningen av gjennomsnitt fordi Etakst vil kunne påvirke verdien av en eiendom. Dersom eksempelvis en bolig er pusset opp, men ikke omsatt i markedet, vil en etakst kunne reflektere den oppdaterte verdien for eiendommen. Uten denne informasjonen vil boligen ha en lavere verdi (f.eks. ved kun bruk av statistiske metoder). Samtidig er ikke etakst tilgjengelig for alle kredittgivere, noe som vi anser som uheldig. Dermed vil den historiske verdiutviklingen, og dermed gjennomsnittsverdien, bli ulik avhengig av om banken sitter med ingen eller med en eller flere etakster. Ved å se bort fra e-takst i beregningen av en gjennomsnittlig verdi vil verdien potensielt settes for lavt dersom en bolig for eksempel har blitt pusset opp i perioden, men ikke vært omsatt i markedet.

Etakst vil også kunne benyttes som dokumentasjon ved nevnte eksempel om oppussing av en eiendom. Dersom forbedringen av boligen utvilsomt har økt verdien vil denne kunne legges til grunn som en ny verdivurdering for kredittgiver, uten at det er behov for refinansiering av et eksisterende lån. Se 2.2.4 for en nærmere omtale av denne problemstillingen.

Vi mener det vil være en styrke at kredittgivere benytter samme tilnærming for å beregne gjennomsnittsverdi. Et gjennomsnitt vil kunne basere seg på følgende prinsipper:

- Det benyttes historiske data, noe som gjør at det ikke er behov for å bygge opp data over flere år før bestemmelsen blir virksom
- Det beregnes et rullerende gjennomsnitt tilbake i tid basert på kvartalsvise data¹², uavhengig av når lånet ble innvilget

Den foreslåtte tilnærmingen er av en ganske enkel karakter og kan gjennomføres av kredittgiveren eller av aktuelle leverandører av eiendomsinformasjon.

Selv om det er ønskelig at bankene benytter samme gjennomsnittsverdi for en gitt eiendom, vil dette være krevende. Det skyldes to forhold. For det første kan bankene ha ulik tilgang på informasjon. For det andre oppstiller regelverket uansett ulike krav for eksisterende långiver og en eventuell ny långiver (som følge av bytte av bank). Dermed vil det i praksis være ulike tilnærminger som må ligge til grunn. Etablering av et nytt lån hos ny kredittgiver vil kunne innebære en høyere verdi enn gjennomsnittsverdien, jf. omtale under 2.2.5. Eksisterende långiver vil på sin side basere seg på det høyeste av verdivurderingen på låneinnvilgelsestidspunktet og gjennomsnittsberegningen. Dette vil

¹¹ For mer informasjon om etakst, se eksempelvis [Bransjestandard for etakst](#)

¹² Kvartalsvise data kan benyttes i den grad det er tilgjengelig

kunne påvirke konkurransesituasjonen, med mindre alternativet er opprettelsen av et nytt lån hos eksisterende kredittgiver.

2.2.3 Bruk av innvilgelsesverdi i relasjon til begrensningen i art. 229 nr. 1 d

Artikkel 229 nr. 1 regulerer krav til verdsettelse av fast eiendom, og det fremgår innledningsvis av bestemmelsen at alle vilkår må være oppfylt. I henhold til bestemmelsens bokstav d kan ikke verdien på eiendommen settes høyere enn markedsverdien i de tilfeller der en slik markedsverdi kan fastsettes. Dette kravet om markedsverdi som en øvre grense ved verdsettelse reiser spørsmål om hvordan bestemmelsen om re-verdsettelse i artikkel 229 nr. 1 bokstav e skal forstås, herunder i en situasjon hvor eiendomsprisene har falt etter at lånet er innvilget.

Som redegjort for over, følger det av bokstav e at långiver ved re-verdsettelse kan benytte det høyeste av verdien beregnet ved gjennomsnittsberegning og verdien ved etablering av lånet (innvilgelsesverdi). Bestemmelsen regulerer dermed også en situasjon hvor beregning av gjennomsnittsverdi er lavere enn innvilgelsesverdien. En slik situasjon vil kunne oppstå dersom markedsverdien faller etter etablering av lånet. I den grad långiver i en slik situasjon kan benytte innvilgelsesverdien, vil denne verdien overstige markedsverdien på re-verdsettelsestidspunktet. Sett hen til kravet om markedsverdi som øvre grense i artikkel 229 nr. 1 bokstav d, er det behov for en avklaring av hvordan regelverket skal forstås.

En hensiktsmessig tolkning av reguleringene i artikkel 229 nr. 1 bokstavene d og e kan være at begrensningen til markedsverdi i bokstav d gjelder i tilfeller hvor det fastsettes (ny) verdi på eiendommen. Dette vil være tilfelle både ved verdsettelse i tilknytning til etablering av lånet, men også ved senere re-verdsettelse. I sistnevnte tilfelle skal långiver benytte gjennomsnittsberegning. I en situasjon hvor verdien ved re-verdsettelse er lavere enn verdien ved etablering av lånet, kan reguleringen forstås slik at benyttelse av innvilgelsesverdi ikke er å anse som en ny verdsettelse av eiendommen. På den måten vil ikke kravet om markedsverdi som øvre grense få anvendelse når långiver har rett til å benytte innvilgelsesverdien.

Det følger av fortalen i CRR3 pkt. 19 at formålet med endringene i reglene er å redusere sykliske virkninger på verdsettingen av fast eiendom som sikrer et lån, samt å holde kravene til ansvarlig kapital for lån på mer stabile nivåer. Etter vår vurdering vil både kravet om gjennomsnittsberegning ved re-verdsettelse i perioder med stigende eiendomspriser og retten til å benytte innvilgelsesverdi hvis den er høyere enn gjennomsnittsverdien, være i tråd med formålet som beskrevet i fortalen. Sett hen til den uklarhet som er beskrevet over, ber vi om at Finanstilsynet bidrar til klarhet i forståelsen av reglene ved utarbeidelse av oppdaterte retningslinjer.

2.2.4 Oppgradering som utvilsomt øker verdien

Som omtalt over inneholder artikkel 229 nr. 1 bokstav e en hovedregel om at re-verdsettelse skal basere seg på det høyeste av innvilgelsesverdien og gjennomsnittsverdien. Imidlertid fremkommer det i nr. 1 tredje ledd et unntak fra hovedregelen ved oppgraderinger av eiendommen som utvilsomt øker verdien. Eksempler som trekkes frem i denne forbindelse er forbedringer som øker eiendommens energieffektivitet og tilpasninger knyttet til fysisk risiko.

Eksempelene i ordlyden ser ut til å være koblet til bærekraftsmessige oppgraderinger. I henhold til ordlyden «such as» er ikke eksempelene å anse som uttømmende, hvilket etter vår vurdering betyr at

også andre typer tiltak som utvilsomt øker verdien vil kunne falle inn under unntaksbestemmelsen. Det følger av ordlyden at oppgraderingen må medføre at verdien på eiendommen utvilsomt øker. Bestemmelsen avgrenser på denne måte mot ulike tiltak på eiendommen som ikke medfører økt verdi. En avklaring fra tilsynet på ovennevnte forståelse av bestemmelsen vil trolig gi tilstrekkelig klarhet for kredittgiverne med hensyn til hvilken type oppgraderinger som omfattes. Ved anvendelse av unntaket vil långiverne være ansvarlige for at det foreligger dokumentasjon på at tiltaket er gjennomført, og at det er innhentet en ny verddivurdering som bekrefter at tiltaket oppfyller kravet om utvilsom økt verdi, ref. omtale under 2.2.2. om etakst.

2.2.5 Hva som kan anses som et nytt lån

Det følger av artikkel 229 nr. 1 bokstav e at kredittgiver ved re-verdsettelse av eiendom skal basere seg på det høyeste av innvilgelsesverdi og gjennomsnittsverdi over en bestemt periode. Ved innvilgelse av et nytt lån verdsettes eiendommen i henhold til reguleringen i artikkel 229 nr. 1 bokstavene a - d. Dette bringer med seg to ytterligere spørsmål. Det ene er hva som er å regne som et nytt lån og det andre er hvordan dette slår ut i konkurransesituasjonen mellom ulike kredittilbydere.

Finanstilsynet har påpekt i høringsnotatet at de nye bestemmelsene kan gi ulik verdsetting av samme eiendom på samme tidspunkt. Tilsynet vurderer at det kan gi incentiver til uheldige tilpasninger i bankene, for eksempel kortere løpetid på lånene, klausuler om førtidig avslutning av lånet eller hyppig flytting til annen bank. Tilsynet ga uttrykk for at det vil følge opp denne problemstillingen direkte overfor bankene.

Finans Norge deler Finanstilsynets vurdering om at det vil være uheldig om nye bestemmelser gir ulik verdsetting av samme eiendom på samme tidspunkt. I perioder med stigende boligpriser vil panteverdier som begrenses til gjennomsnittsverdi påvirke en banks kapitalkrav negativt, og det kan medføre at banken ikke vil kunne tilby en konkurransedyktig utlånsrente. En konkurrerende bank vil ved innvilgelse av nytt lån kunne benytte markedsverdi, som i en slik situasjon vil ligge høyere. Det vil kunne gi den konkurrerende banken lavere kapitalkrav og dermed anledning til å tilby lavere utlånsrenter.

Etter Finans Norges vurdering vil derimot en refinansiering i eksisterende bank være et nytt lån, slik at det vil være reglene om verdsettelse ved innvilgelse av lån som skal benyttes.¹³ En slik praktisering av reglene vil etter vår vurdering innebære at konkurranseforskjellen mellom bankene utjevnes, og at ulik verdsetting av samme eiendom på samme tidspunkt unngås. Mens bankene etter de tidligere reglene for verdsettelse kunne legge til grunn oppjusterte markedsverdier for det eksisterende lånet, medfører de nye reglene at bankene må etablere et nytt lån for å kunne benytte en oppdatert verdsettelse av en eiendom. Dette vil gi en økt operasjonell byrde for foretakene. Således vil det kunne være en kostnadmessig ulempe for (eksisterende) kredittgiver knyttet til etablering av et nytt lån, for å kunne tilby konkurransedyktige betingelser i møte med andre utlånstilbydere.

Som Finanstilsynet har omtalt i høringsnotatet vil regelverket gi incentiver til tilpasninger i perioder med økte eiendomspriser. Vi anser derimot at incentivene i stor grad vil ligge hos lånekundene som gjennom aktive valg potensielt vil kunne oppnå lavere utlånsrente. Selv om det kan argumenteres for at refinansieringer kan være en omgåelse av begrensningen som skal følge av gjennomsnitts-

¹³ Vi legger til grunn at kredittgivere selv må definere hva de anser som et nytt lån i denne sammenhengen.

beregningen, vil kundene uansett ha anledning til å bytte långiver for å oppnå en lavere belåningsgrad (LTV) på lånet.

2.2.6 Sammenlignbar eiendom

I artikkel 229 nr. 1 bokstav e om re-verdsettelse vises det til at beregningen av en gjennomsnittsverdi skal gjøres for den aktuelle eiendommen eller en sammenlignbar eiendom. Hva som ligger i en «sammenlignbar eiendom» er ikke nærmere definert.

Vi legger til grunn at denne tematikken kun vil være relevant dersom det ikke er tilstrekkelig informasjon om den aktuelle eiendommen som er grunnlaget for lånesøknaden. Henvisningen anses i liten grad som aktuell for store deler av boligmassen, hvor foretakene benytter Eiendomsverdi som leverer et prisestimat basert på sammenlignbare transaksjoner. Det vil også la seg gjøre at den enkelte institusjon beregner prisindekser for sammenlignbare objekter. Sånn sett vil henvisningen til sammenlignbare eiendommer implisitt være løpende ivaretatt. Det betyr også at det som regel vil la seg gjøre å få gode estimater på dagens verdi og gjennomsnittsverdi.

Bestemmelsen har riktignok noe for seg for verdsettelse av nybygg i situasjoner med begrenset datamateriale og hvor transaksjoner i nærområdet ikke nødvendigvis vil være representative for det aktuelle prosjektet. Generelt vil det være en utfordring med eiendommer hvor det ikke er tilstrekkelig historikk eller tilgjengelig sammenlignbar data for å beregne en gjennomsnittsverdi. Vi registrerer at artikkel 229 nr. 4 gir et mandat til EBA og EU-Kommisjonen om å jobbe videre med hva som er en sammenlignbar bolig. EBA skal levere en rapport til EU-Kommisjonen innen 10. juli 2027. Det er naturlig at dette følges opp i Norge etter at EBAs vurderinger blir gjort kjent.

3. Øvrige problemstillinger

3.1 Forholdet mellom CRR3 og utlånsforskriften

Kravene som følger av CRR3 omhandler hvordan bankene skal verdivurdere eiendom, hvilket igjen påvirker risikovekten og kapitalbindingen for kredittgiver under samme regelverk. Hvordan kravene berører kredittpraksisen for øvrig gjennom særlig utlånsforskriften ser ikke ut til å være vurdert.

Ifølge utlånsforskriftens § 1¹⁴ er formålet med regelverket å bidra til finansiell stabilitet ved å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Ifølge forskriftens § 7¹⁵ skal ikke maksimal belåningsgrad overstige 90 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen. Denne verdien kan ikke være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering, noe som dermed har en klar parallell til verdivurderingsreglene som følger av CRR3. Tilsynelatende har spørsmålet om verdivurdering først blitt aktualisert nå, til tross for at utlånsforskriften og rundskriv 5/2021 om krav til verdsettelse av fast eiendom har vært gjeldende i noen år.¹⁶

Etter Finans Norges vurdering går det et skille mellom generell kredittpraksis og etterlevelse av utlånsforskriften på den ene siden, og etterlevelse av kapitalkravene under CRR på den andre siden. Vi

¹⁴ [Utlånsforskriften § 1](#)

¹⁵ [Utlånsforskriften § 7](#)

¹⁶ Rundskriv 5/2021 - Krav til verdsettelse av fast eiendom ved innvilgning og overvåking av lån. Rundskrivet omhandler kapittel 7 i Den europeiske banktilsynsmyndighetens (EBA) retningslinjer om samme tema.

understreker at dette kun omfatter verdivurdering, og ikke øvrige krav som dokumentasjon og bruk av avanserte statistiske metoder som følger av CRR og nevnte rundskriv.

Det kan være utfordrende å innføre tilsvarende regler for verdivurdering i utlånsforskriften som i CRR3. Det kan for eksempel oppstå en potensiell konflikt ved beregning av belåningsgrad opp mot utlånsforskriftens krav om avdragsplikt for lån som overstiger 60 prosent av boligens verdi.¹⁷ I en periode med stigende boligpriser vil et lån som ble innvilget med en belåningsgrad over 60 prosent kunne få en belåningsgrad under 60 prosent med grunnlag i økt markedsverdi for boligen. Dersom begrensningen som følger av CRR¹⁸ gjøres gjeldende for oppfyllelsen av utlånsforskriften, vil långiver ikke ha anledning til å innvilge avdragsfrihet (uten å ta i bruk avvikskvoten) i en slik situasjon. Dette vil oppleves som problematisk for låntaker som vil erfare at belåningsgraden settes høyere enn det som er reelt ut fra markedsverdien på eiendommen.

Vi mener at praksisen for verdiberegning i oppfyllelsen av utlånsforskriften har fungert godt og at denne bør videreføres, til tross for at flere beregningsmetoder vil gi en økt operasjonell byrde for långiver. Det innebærer at spørsmålet om belåningsgrad knyttet til avdragsfrihet i utlånsforskriften nevnt over, ikke vil måtte hensynta den mulige begrensningen om gjennomsnittlig verdi over en gitt periode som følger av artikkel 229 nr. 1 bokstav e.

Ved at utlånsforskriften fastholder ved begrepet om forsvarlig verdivurdering vil regelverket være mer intuitivt fra et låntakerperspektiv. Det vil bidra til å redusere uklarhet og antall misforståelser mellom långivere og låntakere, i motsetning til en situasjon hvor kravene i CRR3 også gjøres gjeldende i oppfyllelsen av utlånsforskriften. Formålet med de nye kravene i CRR3 vil uansett bli ivaretatt da dette vil påvirke långivernes beregning av belåningsgrad og følgelig kapitalbindingen.

Skulle det likevel være aktuelt at verdivurderingsreglene i CRR3 skal få anvendelse for reglene i utlånsforskriften, bør dette behandles nærmere gjennom en ny vurdering av utlånsforskriften.

3.2 Vurderinger av et panteobjekt med flere eksponeringer

Ett panteobjekt kan inngå som sikkerhet i flere eksponeringer sett fra kredittgivers side. I tillegg synes CRR å basere seg på tidspunktet for når et lån er innvilget. Dersom flere lån er tatt opp på ulike tidspunkter, oppstår det dermed et spørsmål om det skal være flere verdier på samme panteobjekt. Det å skulle operere med flere ulike verdier for samme panteobjekt synes å være veldig lite hensiktsmessig. Vi mener det bør være én verdi per panteobjekt, hvilket vil gi en entydig belåningsgrad (LTV) for et kundeforhold i en bank. Det enkelte objekt bør vurderes ut fra tidspunktet for når det siste lånet ble innvilget.

4. Avsluttende merknader

Regelverket som omfatter verdivurdering av eiendom i Norge fungerer godt. Tidligere arbeid, særlig knyttet til implementeringen av EBAs retningslinjer om innvilgning og overvåking av lån, har blitt løst på en hensiktsmessig måte som har videreført bruk av statistiske metoder og effektive verdivurderingsprosesser. Vi mener norske myndigheter bør bidra til at norske kredittgivere bygger

¹⁷ Jf. krav i [utlånsforskriftens § 9](#)

¹⁸ Artikkel 229 nr. 1 bokstav e sier at långiver må basere seg på det høyeste av verdien ved låneinnvilgelse eller et gjennomsnitt over 6 år for boligeiendom

videre på dette arbeidet gjennom nødvendige tilpasninger ved implementeringen av CRR3-regelverket.

Vi håper dette notatet bidrar med klarhet rundt våre vurderinger av sentrale problemstillinger og deltar gjerne i et møte med Finanstilsynet for å diskutere saken nærmere.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Michael H. Cook
Analysesjef
Bank og kapitalmarked

Kjartan Bremnes
Juridisk fagsjef
Bank og kapitalmarked