

Dato: 23.06.2020

Til: Finanstilsynet

Fra: Finans Norge

EBA's retningslinjer om bevilgning og overvåking av lån – Finans Norges vurdering

Bakgrunn

EBA publiserte 29.05.20 endelige [retningslinjer](#) for innvilgning og overvåking av lån. Formålet er å sikre en felles minstestandard for kredittpraksis. Retningslinjene kapittel 7.1 regulerer verdivurdering av fast eiendom ved innvilgelse («origination») av boliglån. Det fremgår av pkt. 209 at avanserte statistiske metoder bare kan benyttes til verdsettelse av fast eiendom med det formål å *overvåke boliglån*, men ikke ved innvilgelse. Prosessen knyttet til verdsettelse er nærmere spesifisert i retningslinjene side 53-59, samt side 81 og 83.

I retningslinjenes pkt. 210 er det imidlertid gjort unntak for verdivurdering av eiendommer i godt utviklede og modne eiendomsmarkeder. Det fremgår av unntaket at verdien kan vurderes ved hjelp av en stasjonær verdsettelse, utført av en intern eller ekstern verdsetter (for eks. takstmann), og *støttet* av avanserte statistiske modeller. Utgangspunktet er derfor at retningslinjene fortsatt krever at det må foreligge en verdivurdering utført av en fysisk «valuer», men at verdissetingen kan *støttes* opp av avanserte statistiske modeller.

Retningslinjene må sees på bakgrunn av at praksis knyttet til bruk av statistiske metoder i Europa er svært fragmentert. Norge har i motsetning til de fleste andre europeiske land et transparent boligmarked, som er godt hjulpet av pålitelig og robust transaksjonsdata via et offentlig register. Eiendomsverdis avanserte statistiske metoder er en bærebjelke i å fastsette markedsverdier for eiendom i Norge og er hovedkilden til en objektiv verdifastsettelse basert på tilgjengelig data ved innvilgelse av lån.

Dersom Norge gjennomfører retningslinjene som foreslått uten tilpasninger, kan dette få alvorlige konsekvenser for de gode automatiserte utlånsprossene i norske finansinstitusjoner.

Forholdet til boliglånsdirektivet

Finans Norge ga sammen med den europeiske bankforeningen (EBF) utfyllende innspill når retningslinjene var på høring høsten 2019. Banknæringen fremhevet bl.a. at forslaget i retningslinjene står i klar kontrast til boliglånsdirektivet (direktiv 2014/17/EU), som legger opp til nasjonalt handlingsrom for regulering av eiendomsvurderinger av eiendom som stilles som sikkerhet for boliglån.

Hva gjelder norsk gjennomføring sendte Finansdepartementet 14.06.19 på høring et forslag til regler som gjennomfører deler av boliglånsdirektivet (direktiv 2014/17/EU) vedrørende krav til tillatelser mv. ved formidling av boliglån. I [høringsnotatet](#) pkt. 19.3 har Finanstilsynet uttalt at de ikke foreslår lovregler for standarder for eiendomsvurderinger, men legger opp til markedet å håndtere dette selv. Det foreslås imidlertid at det i finansforetaksforetaksforskriften fastsettes krav til at finansforetak har interne retningslinjer for å fastsette forsvarlig verdi for boliger som skal stilles som sikkerhet for lån. En slik bestemmelse kan gis med hjemmel i finansforetaksloven § 13-5.

Etter Finans Norges vurdering vil en slik bestemmelse representere en nasjonal regulering som gir grunnlag for å avvike fra EBAs retningslinjer uten noen særskilt videre begrunnelse i «følg eller forklar» tilbakemeldingen til EBA.

Samfunnsøkonomiske konsekvenser for forbruker og finansnæringen

Dersom retningslinjene gjennomføres - uten slike nasjonale avvik - vil dette medføre en avståelse fra bruk av etablerte pålitelige avanserte verdsettelsesmodeller ved innvilgelse av lån i Norge. Dette vil innebære tilbakeslag for digitaliseringen i banknæringen og påvirke konkurransen i markedet negativt, stikk i strid med myndighetenes ambisjoner gjennom DSOP-samarbeidet og endringene i ny finansavtalelov. Hvis bankene pålegges å utføre fysiske verddivurderinger for kunder som ønsker å refinansiere sitt boliglån, kan dette også føre til en ugunstig "innlåsingseffekt» for kunden, på grunn av ekstrakostnader med å bruke en fysisk verdsetter. I tillegg vil en slik løsning være betydelig mer ressurskrevende og lite kostnadseffektivt for finansinstitusjonene.

Å hindre bruk av avanserte statistiske modeller som har vist seg å gi robuste, nøyaktige og transparente verddivurderinger, vil uansett etter vårt syn, ikke bidra til å forbedre bankenes risikostyring.

Nasjonal oppmerksomhet og politiske signaler

Forslaget fra EBA fikk stor oppmerksomhet blant Finans Norges medlemmer, og i den europeiske bankforeningen (EBF) og den europeiske sparebankforeningen (ESBG). Slik vi har oppfattet det har det også vært noe motstand mot retningslinjene, blant nasjonale myndigheter. Selv om retningslinjene er noe justert, er det fortsatt grunn til å foreta en

nøye gjennomgang av anbefalingene og vurdere om de i praksis vil heve norsk kredittpraksis.

Finansminister Siv Jensen kommenterte som kjent forslaget i en epost til E24 15.10.19 (som en respons på en [nyhetssak](#) fra Finans Norge):

«I Norge har vi så gode data for verdivurdering av eiendom at jeg anser ikke dette som relevant for oss, uansett om EBA skulle komme frem til at de vil anbefale det, sier finansminister Siv Jensen.»

Finans Norge anbefaler på denne bakgrunn Finanstilsynet om å følge opp de tidligere politiske signalene og ikke implementere EBAs nye retningslinjer for verdifastsettelse av sikkerhet ved innvilgelse av boliglån.