

Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0030 Oslo

Dato: 16.12.2020
Vår ref.: 20-125
Deres ref.:

Finanstilsynets rundskriv om høyrisiko og forståelse av CRR art 128

Finans Norge viser til Finanstilsynets rundskriv 5/2020 publisert 10. desember 2020. Rundskrivet omtaler hvilke engasjementer som skal klassifiseres som høyrisiko etter standardmetoden for kredittrisiko.

Bakgrunn

EUs kapitalkravforordning (CRR) trådte i kraft i norsk rett fra 31. desember 2019. Regelverket er fullharmonisert med begrenset nasjonalt handlingsrom. Etter CRR art. 128 skal engasjementer definert som «særlig høy risiko» tillegges en risikovekt på 150 prosent. Dette omfatter bl.a. investeringer klassifisert som "spekulativ finansiering av fast eiendom", se art. 128 nr. 2 bokstav (d), jf. CRR art. 4 (1) stk. 79.

I rundskrivet gjengis noen tolkninger av bestemmelsen avgitt av Den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA) som foranlediger noen kommentarer fra vår side. Etter vår vurdering gir Finanstilsynet, gjennom sine presiseringer i rundskrivet, bestemmelsen en bredere anvendelse enn det EU-regelverket legger opp til.

Forståelsen av begrepet «ugjenkallelig avtale»

Ifølge EBAs tolkning av bestemmelsen skal et lån til en utbygger av et eiendomsprosjekt klassifiseres som høyrisikoengasjement med risikovekt 150 prosent, med mindre avtaler med fremtidige mulige eiere av eiendommene er signert og avtalene er ugjenkallelige. Denne presiseringen fremkommer både av EBAs retningslinjer (EBA/GL/2019/01) og flere såkalte «spørsmål og svar» fra EBA.

Et sentralt spørsmål blir da hva som skal anses som en «ugjenkallelig avtale» i en norsk juridisk kontekst. Finanstilsynet har i rundskrivet lagt til grunn «*at sikkerhet for at kjøpsavtaler ikke kan bli hevet, vanskelig vil oppnås før det foreligger ferdigattest for eiendommene.*»

Finanstilsynets presisering innebærer i praksis at all finansiering av eiendomsutvikling vil klassifiseres som spekulativ – uavhengig av om prosjektet er igangsatt uten noen form for bindende kjøpsavtaler eller det er inngått signerte og ikke-kansellerbare kjøpsavtaler. Rundskrivet legger gjennom dette opp til en praktisering hvor så å si at alle slike engasjementer tillegges lik risiko, uavhengig av faktisk risiko.

Tilsynet fremhever innledningsvis at det følger av definisjonen av finansiering av spekulativ investering i fast eiendom at dette omfatter all eiendomsutvikling med sikte på videresalg med fortjeneste, jf. CRR art. 4 (1) pkt. 79. Etter Finans Norges syn må dette innebære at definisjonen da *ikke* omfatter

finansiering av eiendomsutvikling hvor investor/utbygger **allerede har videresolgt** til kjøpere for en fastsatt pris med grunnlag i ikke-kansellerbare kontrakter.

Finanstilsynet gir ingen forklaring eller begrunnelse på hvorfor man har valgt å innskjerpe EBAs fortolkning, ved å knytte begrepet «ugjenkallelig» til utstedelse av ferdigattest. Som kjent utstedes ferdigattest først etter oppføring av eiendommen og i mange tilfeller etter at kjøper har flyttet inn. Hevingsretten knyttet til mangler ved eiendommen utgjør imidlertid en annen type risiko enn den som adresseres i art. 128. Det sentrale i bestemmelsen - og EBAs tolkning - er hvorvidt den finansielle risikoen for salg av eiendommen – herunder prisfall i markedet – påligger utbygger eller er overført til selger. Det er nettopp dette elementet som begrunner klassifiseringen som særlig høy, hvor denne finansielle risikoen ikke er overdratt til kjøper. Det avgjørende er således i hvilken utstrekning låntakerens hensikt er å selge eiendommen med fortjeneste og utbygger/låntakeren fortsatt sitter med risikoen knyttet til markedsprisutviklingen.

Kapitalkravene til spekulativ eiendomsfinansiering må sees i lys av erfaringen fra finanskrisen i enkelte land hvor store boligprosjekter var igangsatt uten forhåndssalg. Det er denne særlig høye risikoen som bestemmelsen søker å adressere gjennom kategoriseringen sammen med venturekapital og private equity. Markedsrisikoen i slike prosjekter skiller seg vesentlig fra prosjekter hvor risikoen er overdratt til kjøper gjennom forhåndssalg. I det norske eiendomsutviklingsmarkedet er førstnevnte spekulasjonsprosjekter i klart mindretall. I praksis tas risikoen i eiendomsprosjekter ned gjennom en vesentlig andel bindende salgskontrakter. I motsetning til de andre engasjementene som er listet opp i CRR art. 128 er det for øvrig klar praksis for å etablere pantesikkerhet ved utvikling av fast eiendom.

Vår klare vurdering er derfor at eiendomsprosjekter med inngåtte bindende salgskontrakter ikke faller innenfor EBAs definisjon av særlig høy risiko, ettersom disse avtalene er bindende før ferdigattest foreligger. I den grad det er inngått slike bindende salgskontrakter for deler av et utviklingsprosjekt, bør den solgte delen av finansieringen ha en risikovekt på 100 prosent. Vi presiserer at dette ikke innebærer en risikovekt på basis av terskelverdier eller liknende, men tilordning av riktig risikovekt i samsvar med ordlyden i CRR, og dette kan i prinsippet innebære en oppdeling av engasjementer for kapitaldekningsformål. En slik forståelse har støtte i bestemmelsens formål, en objektiv fortolkning av EU-reglene sett i sammenheng og ikke minst presiseringene fra EBA, jf. ovenfor. Det vises her også til at behovet for en slik presisering bl.a. ble fremhevet av EBAs «Banking Stakeholder Group» sine merknader i den såkalte «Final Report».

Det bemerkes for øvrig at de særlige reglene om avbestillingsrett etter bustadoppføringslova § 53 ikke endrer dette bildet, ettersom en avbestilling etter dette regelverket også konstituerer en erstatningsplikt for kjøper. Avbestillingen gjelder retten og plikten til naturalleveranse, mens kunden fortsatt har det fulle økonomiske ansvaret. Den viktigste effekten er at den profesjonelle utbygger ved avbestilling må begrense tapet ved å selge til andre kjøpere, mot å kreve prisdifferansen dekket etter § 53. Også i avbestillingstilfellene er det dermed kjøperne som har den fulle prisrisiko og økonomiske risiko etter kontrakten.

Etter vårt syn kunne Finanstilsynet ha bidratt til større forutsigbarhet for bankene ved å ha hatt en dialog med næringen om denne bestemmelsen både før og etter at EU-regelverket trådte i kraft ved årsskiftet. Det er dessuten problematisk at rundskrivet publiseres rett før årsrapporteringen, hvor det er liten tid til å gjøre nødvendige tilpasninger. Vi minner også om at Finans Norge, allerede ved brev 3. mars i år, reiste spørsmål om tolkningen av den aktuelle bestemmelsen. Det er dessuten problematisk

dersom dette nå svekker boligbyggingen og dermed forsterker den boligprisveksten vi har erfart gjennom en stor del av 2020.

Finanstilsynets rundskriv omfatter ikke bare nye lån, men også eksisterende engasjementer. For mange banker kan utslagene bli store. Rundskrivet endrer konkurranseposisjonen for store deler av norsk banknæring, som svekkes i markedet for utlån til eiendomsutvikling. Etter vår vurdering vil fortolkningen særlig ramme boligbyggingen i distriktene.

Finans Norge ber på denne bakgrunn om at tilsynet vurderer behovet for presiseringer i rundskrivet før årsslutt, og vi bistår gjerne i en nærmere dialog.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Idar Kreutzer
administrerende direktør

Erik Johansen
direktør