

NOTAT

Finanstilsynet

12. oktober 2023

J.nr. 23-013251

NAJ/ANME

Tabsniveauer på eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom

Formål

Finanstilsynet offentliggør hermed tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom for 2016 - 2022 i overensstemmelse med artikel 430a stk. 3, i EU-forordning nr. 575/2013 samt ændringer af EU-forordning nr. 575/2013 gennem EU-forordning nr. 2019/876, herefter benævnt CRR2¹. Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauer på Grønland pga. fortrolighed. Desuden offentliggøres Finanstilsynets vurdering af, hvorvidt der eksisterer et veludviklet og veletableret ejendomsmarked i Danmark, på Færøerne og på Grønland.

Institutter har hermed muligheden for at fravige kravet i artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, på **danske** eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme indenfor 80 pct. af markedsværdien samt erhvervsnejendomme indenfor 50 pct. af markedsværdien. Det gælder dog tilsvarende til seneste vurdering ikke for landbrugsejendomme samt industri- og håndværksejendomme. Institutterne har ikke mulighed for at fravige kravet for **færøske** og **grønlandske** eksponeringer.

Institutterne skal altid foretage en konkret vurdering af, hvorvidt det er relevant og risikomæssigt forsvarligt at se bort fra kravet for en given eksponering.

Veludviklet og veletableret ejendomsmarked

I henhold til artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, i CRR som ændret ved CRR2 kan en eksponering kun betragtes som sikret ved pant i fast ejendom, hvis risikoen i forbindelse med låntageren ikke i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom eller det underliggende projekt, men af låntagerens grundlæggende evne til at indfri gælden via andre kilder. Indfrielse af eksponeringen må således ikke i væsentlig grad afhænge af, hvilke pengestrømme den underliggende ejendom, der er stillet som sikkerhed, måtte generere.

¹ På Færøerne er ændringen af forordningen endnu ikke trådt i kraft, så her henvises til tilsvarende artikler i EU-forordning nr. 575/2013 (CRR).

Det fremgår af artikel 125, stk. 3, artikel 126, stk. 3, samt artikel 199, stk. 3, at institutterne kan fravige fra ovenstående krav for eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme og/eller erhvervsejendomme, hvis de kompetente myndigheder har offentliggjort dokumentation for, at der eksisterer et veludviklet og veletableret ejendomsmarked med tabsprocenter, der ikke overskrider følgende grænser:

- a) De samlede tab på lån med sikkerhed i *beboelsesejendomme*, for den del af lånet som ligger indenfor 80 pct. af ejendommenes markedsværdi, må ikke overstige 0,3 pct. af de udestående lån med sikkerhed i beboelsesejendomme i et bestemt år.
- b) De samlede tab på lån med sikkerhed i *erhvervsejendomme*, for den del af lånet som ligger indenfor 50 pct. af ejendommenes markedsværdi, må ikke overstige 0,3 pct. af de udestående lån med sikkerhed i erhvervsejendomme i et bestemt år.
- c) Det samlede tab på lån med sikkerhed i *beboelses- henholdsvis erhvervsejendomme* indenfor 100 pct. af ejendommenes markedsværdi må ikke overstige 0,5 pct. af de udestående lån med sikkerhed i beboelses- henholdsvis erhvervsejendomme i et bestemt år.

Konklusion vedr. Danmark

Ifølge indberetninger til Finanstilsynet fra kreditinstitutter, ligger tabene for både beboelses- og erhvervsejendomme indenfor de grænseværdier, der er fastsat i CRR2, se bilag 1.

Finanstilsynet vurderer, på baggrund af dokumentationen i bilag 3, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked i Danmark for beboelses- og erhvervsejendomme, men ikke for landbrugsejendomme og industri- og håndværksejendomme. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

På baggrund af ovenstående kan institutterne fravige artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, for danske eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme, landbrugsjord og erhvervsejendomme, der ikke er enten landbrugsejendomme eller industri- og håndværksejendomme.

Konklusion vedr. Færøerne

De færøske kreditinstitutters tabsprocenter for 2019-2022 fremgår af bilag 2. Tabsprocenterne for både beboelses- og erhvervsejendomme lå i 2022 indenfor de grænseværdierne.

Finanstilsynet kan på baggrund af bilag 3 ikke dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for beboelses- og erhvervsejendomme på Færøerne.

På baggrund af ovenstående kan institutterne ikke fravige artiklerne 125, stk. 2, litra b, 126, stk. 2, litra b, samt 199, stk. 2, litra b, for færøske eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme og erhvervsejendomme.

Det skal bemærkes, at dette ikke har betydning for ejerboliger beboet af ejeren. Disse kan alligevel nedvægtes, når risikoen i forbindelse med låntageren ikke i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom.

Konklusion vedr. Grønland

Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauerne på Grønland, for eksponeringer sikret med pant i fast ejendom grundet hensynet til fortrolighed.

Finanstilsynet kan på baggrund af bilag 3 ikke dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for beboelses- og erhvervsejendomme på Grønland.

På baggrund af ovenstående kan institutterne ikke fravige artiklerne 125, stk. 2, litra b, 126, stk. 2, litra b, samt 199, stk. 2, litra b, for grønlandske eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme og erhvervsejendomme.

Det skal bemærkes, at dette ikke har betydning for ejerboliger beboet af ejeren. Disse kan alligevel nedvægtes, når risikoen i forbindelse med låntageren ikke i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom.

Fremtidige offentliggørelser

Finanstilsynet offentliggør årligt de indberettede tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom i overensstemmelse med artikel 430a stk. 3, i CRR2.

Institutterne skal være opmærksomme på, at hvis én af de grænser, der er anført i artikel 125, stk. 3, artikel 126, stk. 3, samt artikel 199, stk. 3 og 4, overskrides i et givent år bortfalder institutternes mulighed for at se bort fra kravet i artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126 stk. 2, litra b, samt artikel 199 stk. 2 litra b.

Bilag 1: Indberettede tabsniveauer i Danmark

Tab på eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom

Mio. kr.	Tab indenfor:	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2016		
Tab	765	1.743

Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.928.367	1.928.367
Tab i forhold til eksponeringer	0,04%	0,09%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2017	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	579	1.219
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.092.860	2.092.860
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,06%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2018	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	585	1.427
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.127.426	2.127.426
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,07%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2019	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	362	764
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.194.776	2.194.776
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,03%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2020	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	738	1.092
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.442.150	2.442.150
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,04%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2021	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	439	904
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.462.617	2.462.617
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,04%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2022	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	191	460
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.243.174	2.243.174

Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	0,30%	0,50%

Kilde: COREP (C15)

Tab på eksponeringer sikret ved pant i erhvervsjendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2016		
Tab	223	866
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	770.300	770.300
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,11%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2017		
Tab	112	591
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	786.637	786.637
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,08%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2018		
Tab	300	857
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	780.641	780.641
Tab i forhold til eksponeringer	0,04%	0,11%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2019		
Tab	95	449
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	757.989	757.989
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,06%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2020		
Tab	316	933
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	680.198	680.198
Tab i forhold til eksponeringer	0,05%	0,14%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2021		
Tab	133	920

Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	668.587	668.587
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,14%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2022	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	53	132
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	630.504	630.504
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	0,30%	0,50%

Kilde: COREP (C15)

Bilag 2: Indberettede tabsniveauer på Færøerne

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2022	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	15,6
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	8.214	8.214
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,19%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor	
2021	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	21,4
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.887	7.434
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,29%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor	
2020	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	18,5	18,9
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.565	7.565
Tab i forhold til eksponeringer	0,24%	0,25%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor	
2019	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	6,5	6,5
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.238	7.238
Tab i forhold til eksponeringer	0,09%	0,09%
Grænseværdi	0,30%	0,50%

Note: Data omfatter alle eksponeringer for færøske institutter.

Kilde: COREP (C15)

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i erhvervsjendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2022	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.101	1.101
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor	
2021	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi

Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	852	852
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2020	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	784	784
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2019	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0,38	0,38
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	639	639
Tab i forhold til eksponeringer	0,06%	0,06%
Grænseværdi	0,30%	0,50%

Note: Data omfatter alle eksponeringer for færøske institutter.

Kilde: COREP (C15)

Bilag 3: Dokumentation for veludviklede og veletablerede markeder

Finanstilsynet vurderer, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for ejendomme hvis:

- der eksisterer de nødvendige institutionelle rammer omkring ejendomsmarkedet.
 - At der er de nødvendige agenter på markedet til at sikre fyldestgørende vejledning til såvel købere som sælgere af beboelses- og erhvervsejendomme. Herunder bl.a. ejendomsmæglere, penge- og realkreditinstitutter samt advokater.
- der eksisterer velforankrede juridiske rammer, herunder retspraksis, omkring ejendomsmarkedet som f.eks.
 - Tinglysningsloven – Bekendtgørelse af lov om tinglysning. Tinglysningssystemet sikrer bl.a. gennemsigtighed i markedet gennem registrering af rettigheder over fast ejendom.
 - Tvangsauktionsmodellen². I tilfælde af, at låntager ikke er i stand til at servicere sin gæld, giver tvangsauktionsmodellen institutterne mulighed for at genvinde så meget af det udlånte beløb som muligt.
 - Tilstrækkelig lovgivning som f.eks. "Lov om finansiel virksomhed", "lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv." samt "bekendtgørelse om god skik for boligkredit".
- der indenfor ejendoms-kategorien er tilstrækkelig registreret omsætning, likviditet og homogenitet. Med homogenitet indenfor ejendoms-kategorien menes, at ejendommene generelt har lignende karakteristika og kan agere substitutter for hinanden.
- At ejendomsfinansieringssystemet og reguleringen på området over tid, og gennem flere konjunkturcykler, har sikret, at handel med fast ejendom kan foregå smidigt, effektivt og transparent for de enkelte agenter på markedet.

På baggrund af ovenstående vurderer Finanstilsynet, at der eksisterer et veletableret og veludviklet marked for beboelses- og erhvervsejendomme i Danmark med undtagelse af landbrugsejendomme samt industri- og håndværksejendomme. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

For landbrugsejendomme vurderes der ikke at være tilstrækkelig markedsmæssig omsætning og likviditet, og for industri- og håndværksejendomme vurderes der ikke at være den nødvendige homogenitet på tværs af ejendomme.

Finanstilsynet vurderer derudover, at der ikke er et veludviklet og veletableret marked for beboelses- og erhvervsejendomme på Færøerne og Grønland, da

² Reglerne om tvangsauktion over fast ejendom kan findes særskilt i retsplejeloven kapitel 51 samt generelt i kapitel 49, 52 og 53.

der som helhed ikke vurderes at være tilstrækkelig markedsæssig omsætning, likviditet og homogenitet.