



NORGES BANK

Finansdepartementet  
Akersgata 40, Postboks 8008 Dep  
0030 OSLO

Dato: 19. mai 2023  
Deres ref.: 19/2702-282  
Vår ref.: 23/01275

Ugradert

## Høring - risikovekting av boliglån og næringseiendomslån

Vi viser til Finansdepartementets brev av 22.02.2023.

Finansdepartementet ba 29.09.2022 Finanstilsynet om å vurdere risikovektingen av bolig- og næringseiendom i banker som bruker standardmetoden for kredittrisiko. Tilsynet ble også bedt om å vurdere LGD-gulvene for lån med sikkerhet i bolig- og næringseiendom i banker som bruker IRB-metoden. Finanstilsynet ga sin vurdering i brev 30.11.2022. Finansdepartementet ber høringsinstansene om eventuelle merknader til Finanstilsynets vurderinger.

Det følger av kapitalkravsforordningen (CRR) at lån med god sikkerhet i bolig- og næringseiendom i utgangspunktet skal gis en risikovekt på henholdsvis 35 og 50 prosent. Nasjonale myndigheter skal vurdere om disse risikovektene er tilstrekkelige og kan fastsette høyere risikovekter, inntil 150 prosent. I Norge er dette handlingsrommet benyttet for næringseiendom, ved at det ikke er anledning til å ta hensyn til pant i næringseiendom, og gjeldende risikovekt er i praksis den alminnelige risikovekten på 100 prosent.

Tilsvarende bestemmelser gjelder for banker som benytter IRB-metoden. Her følger det av CRR at LGD minimum må være henholdsvis 10 og 15 prosent for massemarkedslån med sikkerhet i bolig- og næringseiendom. Også her er det nasjonalt handlingsrom, som i Norge er benyttet til å heve LGD-gulvet til 20 prosent for massemarkedslån med pant i bolig. Massemarkedslån med sikkerhet i næringseiendom er kun en marginal portefølje i IRB-bankene.

Finanstilsynet anbefaler å videreføre dagens risikovekter og LGD-gulv. Tilsynet viser til at tapene på lån med pant i eiendom har vært lave over en lang periode med sterk vekst i eiendomspriser og god utvikling i norsk økonomi, men at erfaring viser at tapene på lån med pant i næringseiendom kan bli svært høye i en alvorlig nedgangskonjunktur. Finanstilsynet mener det er viktig, spesielt i en periode med stor makroøkonomisk usikkerhet, at risikovekten for lån med pant i næringseiendom opprettholdes på dagens nivå. Anbefalingen om å videreføre risikovekten for boliglån er primært basert på historiske erfaringer med tap på boliglån.

Norges Bank støtter anbefalingen om å videreføre dagens risikovekter og LGD-gulv. Vi deler i stor grad Finanstilsynets beskrivelse av det overordnede risikobildet som disse kravene skal fange opp. Våre ferske analyser i Finansiell stabilitet 2023-1 tilsier ikke at det er vesentlige endringer i risikobildet etter at Finanstilsynet ga sine vurderinger.



Finanstilsynet viser til at det i EU er under behandling en ny forordning som presiserer hvilke faktorer som skal hensyntas ved vurdering av risikovekter og LGD-gulv for lån med pant i fast eiendom. Tilsynet har ikke lagt avgjørende vekt på dette fordi forordningen ikke var trådt i kraft i EU da Finanstilsynet ga sin vurdering i brev 30.11.2022. Forordningen (Commission delegated regulation 2023/206) trådte i kraft i EU i februar i år og er EØS-relevant. Det vil være naturlig å gjøre nye vurderinger når forordningen er innført i Norge.

Finanstilsynet viser også til at det i EU er foreslått ny standardmetode (CRR3) som endrer reglene for risikovekting. Vi mener nivået på risikovekter og LGD-gulv bør ses i sammenheng. Etter Norges Banks vurdering er gjeldende LGD-gulv i praksis ikke effektive gitt de gjeldende gulvene for gjennomsnittlig risikovekting av boliglån og næringseiendom i IRB-banker. Gulvene for gjennomsnittlig risikovekting bør vurderes før LGD-gulvene. Sistnevnte ble fornyet for to år av Finansdepartementet 16.12.2022. Det taler for at en ikke endrer LGD-gulvene nå.

Med hilsen

Torbjørn Hægeland  
Avdelingsdirektør

Sindre Weme  
Direktør

*Elektronisk signert / Signed electronically:  
19.5.2023, Torbjørn Hægeland  
16.5.2023, Sindre Weme*