

Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 OSLO

Deres ref

Vår ref
20/7355 -

Dato
04.03.2021

Behandling av finansiering av eiendomsprosjekter

Vi viser til brev 17. desember 2020 fra Finansdepartementet til Finanstilsynet om tilsynets rundskriv 10. desember 2020 om hvilke engasjementer som skal anses å ha særlig høy risiko etter kapitalkravsforordningen (CRR) artikkel 128.

Finans Norge har i brev 19. februar 2021 til departementet vist til Finanstilsynets rundskriv og til Finanstilsynets brev 8. februar 2021 til Finans Norge om rundskrivet, og bedt departementet om å avklare forståelsen av virkeområdet for forordningen artikkel 128. En gruppe banker som bruker standardmetoden for kreditt risiko, har i et eget brev til departementet 19. februar 2021 opplyst at flere av bankene har innrettet seg etter en annen tolking av forordningen artikkel 128 enn den som Finanstilsynet legger til grunn i brevet 8. februar 2021. Bankene ber om at departementet legger til rette for at saken kan stilles i bero inntil en avklaring foreligger. I tillegg har tre Sparebank 1-banker i et eget brev 22. februar 2021 gitt uttrykk for tilsvarende syn. De tre brevene er vedlagt til orientering.

Etter forordningen artikkel 128 skal foretak som bruker standardmetoden for kreditt risiko, tilordne engasjementer med særlig høy risiko en risikovekt på 150 pst. Engasjementer med særlig høy risiko omfatter bl.a. spekulativ finansiering av fast eiendom, jf. artikkel 128 (2) bokstav d. Spekulativ finansiering av fast eiendom er i artikkel 4 nr. 1 punkt 79 definert som lån til å finansiere erverv av grunn, eller utvikling eller bygging av fast eiendom på grunn, eller av fast eiendom, med sikte på videresalg med fortjeneste. Finansiering som ikke omfattes av artikkel 4 nr. 1 punkt 79, skal som hovedregel tilordnes en risikovekt på 100 pst.

Finanstilsynet gir i rundskrivet 10. desember 2020 og brev til Finans Norge 8. februar 2021 uttrykk for at forordningen artikkel 128, jf. artikkel 4 nr. 1 punkt 79, ikke åpner for at terskelverdier for forhåndssalg, egenkapitalandel i prosjektet eller forhåndsbetaling av deler av kjøpesummen, kan gi lavere risikovekt enn 150 pst. Dette innebærer høyere kapitalkrav enn det som fulgte av de norske reglene som gjaldt ut 2019, og det som kan følge av nye EU/EØS-regler fra 2023 basert på punkt 75 i Basel III-anbefalingene av desember 2017. Etter disse anbefalingene skal det være opp til nasjonale myndigheter å fastsette krav til forhåndssalg, egenkapitalandel mv., slik at engasjementer som oppfyller slike krav, kan tilordnes en risikovekt på 100 pst. Som vi viste til i brevet 17. desember 2020 til Finanstilsynet, ser departementet det som ønskelig at de nye Basel-anbefalingene gjennomføres som EU/EØS-regler, slik at de kan gjøres gjeldende i Norge.

Kapitalkravsforordningen er et felleseuropeisk regelverk som skal bidra til like krav i EØS, bl.a. gjennom harmonisering av hvordan kapitalkravene fastsettes. I brevet 19. februar 2021 stiller Finans Norge spørsmål ved om Finanstilsynets forståelse av forordningen artikkel 128 er i tråd med uttalelser fra EBA, og om andre tilsynsmyndigheter deler Finanstilsynets vurdering. Departementet er kjent med at den tyske tilsynsmyndigheten, BaFin, i en uttalelse 30. oktober 2020 har svart på et spørsmål om hvordan begrepet «med sikte på videresalg med fortjeneste» lar seg avgrense. Det danske Finanstilsynet har i et notat 3. oktober 2017 vist til at alle eksponeringer «med sikte på videresalg med fortjeneste», er «spekulativ finansiering av fast eiendom» etter artikkel 128, jf. også det norske rundskrivet 10. desember 2020.

Det er på denne bakgrunn av interesse å få opplyst hvordan myndigheter i andre EØS-land gjennom veiledninger eller på annen måte har gitt nærmere uttrykk for hvordan kapitalkravsforordningen artikkel 128 skal tolkes, herunder spørsmålet om forhåndssalg av eiendomsprosjekter har betydning for engasjementsklassifiseringen.

Vi ber om Finanstilsynets svar innen 30. april 2021.

Med hilsen

Geir Åvitsland e.f.
ekspedisjonssjef

Marius Østli
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer