

NOTAT

Finanstilsynet

21. november 2024

J.nr. 24-002134

ANME

Tabsniveauer på eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom

Kreditinstitutternes eksponering og tab på eksponeringer med pant i fast ejendom i Danmark, som fremgår af bilag 1, er revideret tilbage i tid.

Formål

Finanstilsynet offentliggør hermed tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom for 2016 - 2023 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 CRR2. Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauer i Grønland pga. fortrolighed.

Desuden offentliggøres Finanstilsynets vurdering af, hvorvidt der eksisterer veludviklede og veletablerede ejendomsmarkeder i Danmark. For så vidt angår veludviklede og veletablerede ejendomsmarkeder i Grønland og på Færøerne henvises til notat "Vejledning omkring veludviklede og veletablerede markeder i Grønland og på Færøerne" af 2. september 2024.

Institutter har hermed muligheden for at fravige kravet i CRR2 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 erhvervsejendomme indenfor 50 pct. af markedsværdien. Det gælder dog tilsvarende til seneste vurdering ikke for landbrugsejendomme samt industri- og håndværksejendomme.

Tilsvarende vil kreditinstitutter fra 1. januar 2025 have mulighed for at fravige kravet i CRR3 artikel 125, stk. 2, første afsnit, artikel 126, stk. 2 første afsnit, samt artikel 199, stk. 2, litra b, på danske eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme indenfor 55 pct. af markedsværdien samt erhvervsejendomme indenfor 55 pct. af markedsværdien.

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.

Det fremgår af CRR2 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 grænser¹:

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

CRR3 er gældende for institutternes danske eksponeringer pr. 1. januar 2025. Det fremgår af CRR3 artikel 125, stk. 2, 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 tabsprocenter ikke overskrider følgende grænser²:

¹ Retteligt er det samlede udlån med sikkerhed i fast ejendom, som angivet i a) - c), for både beboelses- og erhvervsejendomme, begrænset til udlånet indenfor 100 pct. af ejendommens værdi.

² Retteligt er det samlede udlån med sikkerhed i fast ejendom, som angivet i a) - c), for både beboelses- og erhvervsejendomme, begrænset til udlånet indenfor den laveste værdi af det pantsatte beløb og 100 pct. af ejendommens værdi.

- a) De samlede tab på lån med sikkerhed i *beboelsesejendomme*, for den del af lånet som ligger indenfor 55 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 55 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.

For at IRB-eksponeringer skal kunne undtages kravet i CRR3 artikel 199, stk. 2, litra b, og dermed betragtes som sikret ved pant i fast ejendom, skal Finanstilsynet have offentliggjort dokumentation for, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked for hhv. beboelses- og erhvervsejendomme, jf. CRR3 artikel 199 stk. 3 og 4.

Konklusion vedr. Danmark

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

Finanstilsynet kan dokumentere, at der eksisterer et veludviklet og veletableret marked i Danmark for beboelses- og erhvervsejendomme, dog ikke for landbrugsejendomme og industri- og håndværksejendomme. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

På baggrund af ovenstående kan institutterne fravige kravet i CRR2 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.

Tilsvarende vil kreditinstitutter fra 1. januar 2025 have mulighed for at fravige kravet i CRR3 artikel 125, stk. 2, første afsnit, artikel 126, stk. 2 første afsnit, samt artikel 199, stk. 2, litra b, på **danske** eksponeringer, som er fuldt og helt sikret ved pant i beboelsesejendomme, landbrugsjord og erhvervsejendomme.

Konklusion vedr. Færøerne

De færøske kreditinstitutters tabsprocenter for 2019-2023 fremgår af bilag 2. Tabsprocenterne for både beboelses- og erhvervsejendomme lå i 2023 indenfor de grænseværdier, der er fastsat i CRR2.

Konklusion vedr. Grønland

Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauerne i Grønland, for eksponeringer sikret med pant i fast ejendom grundet hensynet til fortrolighed. Tabsprocenterne for både beboelses- og erhvervsjendomme lå i 2023 indenfor de grænseværdier, der er fastsat i CRR2.

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 CRR2 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 CRR2 artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126 stk. 2, litra b, samt artikel 199 stk. 2 litra b. Tilsvarende gør sig gældende for kommende CRR3.

Bilag 1: Indberettede tabsniveauer i Danmark**Tab på eksponeringer sikret ved pant i beboelsejendom**

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2023	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	211	441
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.380.350	2.380.350
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2022	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	191	464
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.283.619	2.283.619
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2021	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	438	903
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.455.182	2.455.182
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,04%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2020	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	740	1.094
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.424.712	2.424.712
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,05%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2019	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	357	758
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.176.454	2.176.454
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,03%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2018	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	577	1.415
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.824.485	1.824.485
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,08%

Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2017	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	564	1.157
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.067.031	2.067.031
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,06%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2016	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	713	1.943
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.190.439	2.190.439
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,09%
Grænseværdi	0,30%	0,50%

Kilde: COREP (C15)

Tab på eksponeringer sikret ved pant i erhvervsjendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2023	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	43	156
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	650.526	650.526
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2022	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	51	129
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	631.172	631.172
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2021	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	135	923
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	667.046	667.046
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,14%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2020	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi

Tab	317	927
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	672.113	672.113
Tab i forhold til eksponeringer	0,05%	0,14%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2019	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	95	447
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	748.814	748.814
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,06%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2018	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	300	845
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	725.879	725.879
Tab i forhold til eksponeringer	0,04%	0,12%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2017	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	112	599
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	771.029	771.029
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,08%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	Tab indenfor:	
2016	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	223	744
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	863.468	863.468
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,09%
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:	
2023	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	18
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	9.407	9.407
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,19%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	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 eksponeringer for færøske institutter.

Kilde: COREP (C15)

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i erhvervsjendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2023	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.357	1.357
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
Grænseværdi	0,30%	0,50%
	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 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 erhvervsjendomme. Herunder bl.a. ejendoms-mæglere, 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.
 - Tvangsauktionsmodellen³. 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 erhvervsjendomme i Danmark med undtagelse af landbrugsejendomme samt industri- og håndværks-ejendomme. Finanstilsynet vurderer, at markedet for landbrugsjord er veludviklet og veletableret.

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

³ Reglerne om tvangsauktion over fast ejendom kan findes særskilt i retsplejeloven kapitel 51 samt generelt i kapitel 49, 52 og 53.