



Finansinspektionen  
Postboks 7821  
SE-103 97  
STOCKHOLM

**VÅR REFERANSE**  
11/8718

**DERES REFERANSE**

**UNNTATT OFFENTLIGHET**  
Offl. § 24 første ledd

**DATO**  
16.01.2014

## Økte risikovekter for boliglån

Introduksjonen av Basel II-regelverket førte til en reduksjon av risikovektene for boliglån. Nivåene har i Norge blitt ytterligere redusert over tid, samtidig med at boligprisene og husholdningenes gjeldsgrad har økt.

Reduserte risikovekter har ført til bekymring i flere land for at bankenes modeller ikke fanger risikoen i boligmarkedet i tilstrekkelig grad. CRD IV-regelverket åpner for målrettede tiltak for å motvirke mangler ved risikomodellene for eiendomsmarkedet. I Sverige har Finansinspektionen innført tiltak i pilar 2 for å kompensere for risikovekter lavere enn 15 prosent for svenske boliglån og har meldt at nivået burde økes til 25 prosent. Finanstilsynet deler mange av Finansinspektionens vurderinger. Finanstilsynet vurderer å kreve økte risikovekter gjennom strengere krav til estimering av misligholdsansynlighet (PD) og tapsgrad gitt mislighold (LGD) slik at risikoen gjenspeiles bedre i bankenes rapporterte kapitalkrav og kapitaldekning.

I det norske boliglånsmarkedet har datterbanker og filialer av institusjoner hjemmehørende i andre land en markedsandel på 22 prosent. Den banken som det siste året har hatt høyest vekst i boliglånsmarkedet er filial av en utenlandsk institusjon. For å sikre reguleringseffektivitet er det viktig at modellene som de utenlandske institusjonene bruker, reflekterer risikoen på norske boliglån. Lave risikovekter i enkelte institusjoner kan bidra til finansiell ustabilitet og vil utfordre konkurransenøytraliteten.

Som nevnt i punkt 12 i fortalet til CRD IV-forordningen, tilsier særegenheter ved eiendomsmarkedet i de ulike landene at nasjonale myndigheter må ha mulighet til å stille strengere kapitalkrav for boliglån. På bakgrunn av dette og de generelle kravene til bankenes estimerer for de ulike parametrene og tilsynsmyndighetenes vurderinger, mener vi innstrammingene er i tråd med CRD IV-regelverket.

Finansdepartementet har hevet den nedre grensen for engasjementsvektet gjennomsnittlig LGD (LGD-gulv) for boliglån fra 10 til 20 prosent med virkning fra 1. januar 2014. I henhold til artikkel 164(5) i forordningen vil denne grensen gjelde for alle boliglån med pantessikkerhet i Norge.

Modellinnstrammingene er beskrevet i vedlagte notat. De vil berøre bankenes estimerer for PD og LGD og omfatter strengere krav til langsiktig gjennomsnittlig PD, sikkerhetsmargin for engasjement med veldig lav

PD og mer forsvarlige forutsetninger i LGD-modellene.

Etter innstrammingene og det økte LGD-gulvet vil gjennomsnittlige risikovekter for boliglån anslagsvis ligge rundt 20-25 prosent.

For å sikre at PD-estimatene reflekterer nivåer som er påregnelige gjennom en konjunktursyklus, vil vi pålegge bankene å kalibrere modellene mot et vektet gjennomsnitt av erfart misligholdsfrekvens under den norske bankkrisen tidlig på 1990-tallet og bankenes egne estimater for misligholdsfrekvens i en normal konjunktursituasjon. Nivået vil variere fra bank til bank, men vil ventelig ligge i området 1 – 1,2 prosent.

For enkelte banker er det en sterk konsentrasjon av engasjementer i de beste risikoklassene. Finanstilsynet er bekymret over at dette i stor grad kan knyttes til bruk av kortsiktig adferdsinformasjon. Risikovektformelen er svært følsom for PD-variasjon for lave PD-verdier, og modellenes treffsikkerhet er usikker i de lave PD-intervallene. Vi vil derfor kreve en ekstra sikkerhetsmargin i de beste risikoklassene, som i praksis innebærer en nedre grense for PD på engasjementsnivå i størrelsesorden 0,2 – 0,3 prosent.

LGD-modellene er i stor grad basert på antagelser om fall i panteverdier, kostnader, tilfriskning og gjenvinning på usikret del. Bankene har ikke et godt datagrunnlag for å anslå disse størrelsene i en nedgangskonjunktur. Innstrammingene innrettes slik at de søker å ivareta sammenhengen mellom LGD og belåningsgrad. Innstrammingene vil innebære at modellene må ta høyde for boligprisfall på rundt 40 prosent og i begrenset grad kan anta tilfriskning eller ytterligere gjenvinning fra kundene, og vil gi gjennomsnittlig LGD rundt gulvnivået på 20 prosent.

De norske IRB-bankene er informert om innstrammingene i forbindelse med det årlige IRB-tilsynet.

Finanstilsynet mener disse innstrammingene vil føre til at risikovektene for boliglån i større grad reflekterer risikoen i det norske boligmarkedet og at de bør gjøres gjeldende for alle banker som yter boliglån i Norge. På denne bakgrunn ber vi om kommentarer fra Finansinspektionen (SE) og Finanstilsynet (DK) på utformingen av kravene – både metodikk og nivåbestemmelse – slik at disse kravene kan gjøres gjeldende for norske filialer og datterbanker av svenske og danske institusjoner.

Finanstilsynet tar sikte på å gjennomføre modellinnstrammingene i løpet av våren 2014.

For Finanstilsynet

Morten Baltzersen  
finansstilsynsdirektør

Erik Lind Iversen  
fung. direktør for bank- og forsikringstilsyn