



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Engasjementer som skal klassifiseres som høyrisiko

RUNDSKRIV:

5/2020

DATO:

10.12.2020

RUNDSKRIVET GJELDER FOR:

Banker
Kredittforetak
Finansieringsforetak
Verdipapirforetak

Holdingselskap i finanskonsern
som ikke er forsikringskonsern

Forvaltningsselskap for verdipapirfond
med tillatelse til å yte aktiv forvaltning

Alternative investeringsfond med
tillatelse til å yte aktiv forvaltning

Morselskap omfattet av verdipapir-
handelloven § 9-46 første ledd nr. 3

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

1 Bakgrunn

Kapitalkravsreglene følger nå av CRR/CRD IV-forskriften og kapitalkravsforordningen (CRR), i tillegg til finansforetaksloven og -forskriften, jf. CRR/CRD IV-forskriften § 2.

Etter artikkel 128 i CRR skal engasjementer som er forbundet med særlig høy risiko, ha en risikovekt på 150 prosent etter standardmetoden for kredittrisiko.

Den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA) publiserte 17. januar 2019 retningslinjer om hvilke typer engasjementer som er forbundet med særlig høy risiko etter bestemmelsen i artikkel 128.¹ Videre har EBA publisert flere svar på spørsmål om bestemmelsen om høyrisikoengasjementer. Svarene gjelder også bestemmelsen i artikkel 4 (1) punkt 79 om finansiering av spekulativ investering i fast eiendom.

Finanstilsynet vil legge vekt på innholdet i retningslinjene og svarene fra EBA i praktiseringen og håndhevingen av regelverket på området.

I dette rundskrivet redegjøres det nærmere for bestemmelsen i kapitalkravsforordningen og EBAs retningslinjer og svar knyttet til bestemmelsen i artikkel 128, herunder bestemmelsen om finansiering av spekulativ investering i fast eiendom.

Finanstilsynet redegjør videre for hvordan finansiering av investeringer i utvikling av fast eiendom for videresalg med fortjeneste skal risikovektes.

2 Nærmere om bestemmelsen om høyrisiko

Artikkel 128 i kapitalkravsforordningen gjelder blant annet følgende engasjementer, jf. punkt 2:

- a) Investeringer i venturekapitalselskaper.
- b) Investeringer i alternative investeringsfond (AIF) som definert i artikkel 4 (1) bokstav a) i direktiv 2011/61/EU, unntatt når fondets mandat ikke tillater en høyere gjeldsgrad enn den som kreves i henhold til artikkel 51 nr. 3 i direktiv 2009/65/EF.
- c) Investeringer i aktiv eierkapital.
- d) Finansiering av spekulativ investering i fast eiendom.

Finansiering av spekulativ investering i fast eiendom er i artikkel 4 (1) punkt 79 i CRR 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.»

Finanstilsynet gjør spesielt oppmerksom på at alle typer finansiering av spekulativ investering i fast eiendom skal regnes som forbundet med særlig høy risiko. Ordinære og ansvarlige lån

¹ <https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-specification-of-types-of-exposures-to-be-associated-with-high-risk>

omfattes direkte av definisjonen i artikkel 4 (1) punkt 79 i CRR. Videre skal finansiering med egenkapital inngå, jf. punkt 3.2 nedenfor om EBAs retningslinjer.

EBAs retningslinjer angir også hvilke andre eksponeringer enn de som er listet opp under artikkel 128 (2), som skal regnes som eksponeringer med særlig høy risiko.

3 EBAs retningslinjer om høyrisiko

Finanstilsynet bekreftet 15. mai 2019 overfor EBA at EBAs retningslinjer om høyrisiko ville bli fulgt i Norge. Retningslinjene startet å gjelde i EU-landene fra 1. juli 2019.

3.1 Nærmere om ventureselskaper og aktiv eierkapital

I retningslinjene avklares det hvilke typer engasjementer som skal regnes som investeringer i venturekapitalselskaper og i aktiv eierkapital. Slike investeringer skal minst omfatte:

- a) Ikke-gjeldsbaserte eksponeringer som gir et etterstilt krav på et foretaks gjenværende eiendeler eller inntekt ved avvikling, og som ikke er børsnoterte, og
- b) Gjeldsbaserte eksponeringer og andre verdipapirer, partnerskap, derivater eller instrumenter med tilsvarende økonomisk substans som i bokstav a), som ikke er børsnoterte

Investeringer i venturekapitalselskaper omfatter investeringer som gjennomføres med det formål å gi finansiering til nyetablerte virksomheter, herunder til utvikling av et nytt produkt og relatert forskning for bedriften for å bringe produktet i omsetning, for å bygge opp produksjonskapasiteten til bedriften eller for å utvide virksomheten.

Aktiv eierkapital gjelder investeringer som gjøres i den hensikt å skape fortjeneste gjennom lånefinansierte oppkjøp, børsintroduksjon, salg av aksjeposten på annen måte eller transaksjoner med en tilsvarende økonomisk substans.

3.2 Nærmere om andre høyrisikoengasjementer

Retningslinjene klargjør hvilken prosess CRD IV-foretakene skal følge for å identifisere andre høyrisikoengasjementer enn de som er listet opp under artikkel 128 (2). Foretakene skal søke etter engasjementer som skiller seg ut som mer risikable i alle engasjementskategoriene de har. I gjennomgangen skal det likevel legges mest vekt på kategoriene «foretak», «egenkapitalposisjoner» og «øvrige engasjementer».

Foretakene må som minimum vurdere om finansiering av andre spekulative investeringer enn fast eiendom, og om engasjementer med spesialiserte foretak, skal kategoriseres som høyrisikoengasjementer etter de nærmere beskrivelsene i punkt 4.2 i EBAs retningslinjer. Videre skal egenkapitaleksponeringer mot en utsteder regnes som høyrisikoeksponeringer dersom risikovekten for gjelds eksponering mot samme utsteder er 150 prosent.

4 Nærmere om EBAs publiserte svar om bestemmelsene om høyrisiko

EBA har publisert svar på følgende innsendte spørsmål om høyrisiko og finansiering av spekulativ investering i fast eiendom:

I Q&A 2013_215² fastslår EBA at høyrisikoengasjementer ikke skal tilordnes noen annen engasjementskategori, ikke engang «misligholdte engasjementer» i henhold til artikkel 127 i kapitalkravsforordningen. Dette gjelder uavhengig av om engasjementene er sikret.

I Q&A 2013_374³ klargjør EBA at kravet om å vurdere eiendelene som verdipapirfond har plassert i, gjelder i tillegg til de andre kravene om høyrisikoengasjementer.

I Q&A 2015_2268⁴ fastslår EBA at tilføyelsen «where appropriate», altså «der dette er relevant» betyr at opplistingen i artikkel 128 ikke er uttømmende. Tilføyelsen «where appropriate» skal ikke forstås som kvalitative kriterier for å gi de opplistede engasjementene i artikkel 128 en lavere risikovekt enn 150 prosent.

I Q&A nr. 2017_3131⁵ fastslår EBA at et lån til et eiendomsutviklingsselskap for bygging av faste eiendommer i den hensikt å selge til tredjeparter med fortjeneste, skal omfattes av definisjonen i artikkel 4 punkt 79.

I Q&A 2017_3173⁶ fastslår EBA at engasjement med en utbygger av et eiendomsprosjekt, der avtaler med fremtidige mulige eiere av eiendommene er signert, men avtalene ikke er ugjenkallelige, skal klassifiseres som høyrisikoengasjement med risikovekt 150 prosent. Finanstilsynet legger til grunn at sikkerhet for at kjøpsavtaler ikke kan bli hevet, vanskelig vil oppnås før det foreligger ferdigattest for eiendommene.

5 Nærmere om definisjonen av finansiering av spekulativ investering i fast eiendom

Det følger av definisjonen av finansiering av spekulativ investering i fast eiendom at all utvikling og bygging på grunn og av fast eiendom, som er gjort med sikte på å videreselge med fortjeneste, skal omfattes, jf. artikkel 4 (1) punkt 79 i CRR. Finanstilsynet kan ikke se at bestemmelsen åpner for at terskelverdier⁷ for forhåndssalg, egenkapitalandel i prosjektet eller forhåndsbetaling av deler av kjøpesummen, kan gi lavere risikovekt enn 150 prosent.

² Q&A 2013_215: https://eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2013_215

³ Q&A 2013_374: https://eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2013_374

⁴ Q&A 2015_2268: https://eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2015_2268

⁵ Q&A 2017_3131: https://eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2017_3131

⁶ Q&A 2017_3173: https://eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2017_3173

⁷ Fastsatte minste prosentandeler

Finanstilsynet legger dermed til grunn at all finansiering av utvikling og bygging på grunn av fast eiendom som er gjort med sikte på å videreselge med fortjeneste, skal risikovektes med 150 prosent. Dette er i samsvar med vurderingene til Finanstilsynet i Danmark, som 3. oktober 2017 publiserte et notat⁸ der de presiserer at definisjonen i CRR av spekulativ finansiering av fast eiendom omfatter alle lån mv. for kjøp, utvikling eller bygging av eiendommer der låntakeren vil bygge eiendommen for videresalg med fortjeneste (prosjektfinansiering). Det opplyses i notatet at disse engasjementene i noen institusjoner ble fordelt mellom kategoriene «høyrisiko» og «andre engasjementskategorier», basert på en konkret vurdering av risikoen. Finanstilsynet i Danmark fastslår at dette ikke er i samsvar med CRR, fordi alle eksponeringer i forbindelse med fast eiendom med formål videresalg, per definisjon tilhører kategorien «høyrisiko».

EBA har i råd til EU-kommisjonen 2. august 2019 om gjennomføring av Basel III reformen⁹ støttet at det innføres en egen risikoklasse for grunnerverv, utvikling og utbygging og er enig i risikovektene som er foreslått. Det anbefales at EBA gis i mandat å lage nærmere terskelverdier for kriteriene i Basel III for å skille mellom spekulative og ikke-spekulative investeringer.

Etter Basel III-reglene¹⁰ er det krav om at forhåndssalg/forhåndsleiekontraktene utgjør en betydelig andel av kontraktene, og at låntaker har gått inn med en betryggende egenkapitalandel i prosjektet dersom finansiering av et boligutbyggingsprosjekt skal kunne gis en risikovekt på 100 prosent istedenfor 150 prosent. Kjøperne eller leietakerne må videre ha innbetalt et betydelig kontantinnskudd som ikke vil bli tilbakebetalt dersom kontrakten sies opp. Det er opp til nasjonale tilsynsmyndigheter å fastsette nivåene for forhåndssalg/forhåndsleiekontrakter og for egenkapitalandelen i prosjektene. For eiendomsutviklingsprosjekter som gjelder næringsseiendom, er det ikke åpnet for lavere risikovekt enn 150 prosent etter Basel III-reglene.

Den nye Baselstandarden skal gjelde fra 1. januar 2023. Innlemmelsen av den nye Baselstandarden i europeisk regelverk er til vurdering i EU. Inntil de endrede reglene blir del av norsk regelverk, skal alle engasjementer i forbindelse med utvikling og utbygging av fast eiendom med formål videresalg med fortjeneste omfattes av kategorien høyrisiko og ha risikovekt 150 prosent etter standardmetoden for kredittrisiko.

⁸ «Risikovægtning af eksponeringer med pant i erhvervseiendomme og med særlig høj risiko», 3. oktober 2017: <https://www.finanstilsynet.dk/lovgivning/solvens/kreditinstitut-og-fondsmegleromraadet/praksis/generelt> – <https://www.finanstilsynet.dk/~media/Lovgivning/Solvens-II/Notat-om-risikovægtning.pdf?la=da>

⁹ EBAs «policy advice», 2 August 2019. Se punkt 3.8.10 og 3.8.11 på side 85–87: https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document_library/881123/Policy%20Advice%20on%20Base%20III%20reforms%20-Credit%20Risk.pdf

¹⁰ Basel III-reglene, «Basel III: Finalising post-crisis reforms», December 2017. Se punkt 74 og 75 på side 24: <https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.pdf>

Opphevet

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO