



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Engasjementer som skal klassifiseres som høyrisiko

RUNDSKRIV:

2/2021

DATO:

26.5.2021

RUNDSKRIVET GJELDER FOR:

Banker

Kredittforetak

Finansieringsforetak

Verdipapirforetak

Holdingsforetak 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

Dette rundskrivet erstatter rundskriv 5/2020.

Kapitalkravsreglene følger 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. Finansdepartementet har i brev 25. mai 2021 meddelt Finanstilsynet hvordan bestemmelsene om finansiering av spekulativ investering i fast eiendom skal praktiseres i Norge.

I dette rundskrivet redegjøres det nærmere for bestemmelsen i kapitalkravsforordningen og EBAs retningslinjer og svar knyttet til bestemmelsen i artikkel 128 samt Finansdepartementets vurdering av hvordan bestemmelsen om finansiering av spekulativ investering i fast eiendom skal praktiseres i Norge.

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.»

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

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 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 foretak underlagt CRR/CRD IV-forskriften 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 gjeldseksponering 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 oppstillingen 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.

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

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

Finansdepartementet har i brev til Finanstilsynet 25. mai 2021 gitt uttrykk for følgende, som skal legges til grunn i norsk praksis:⁷

"Samlet sett legger departementet til grunn at CRR artikkel 128 (2) bokstav d, jf. definisjonen i artikkel 4 nr. 1 punkt 79, må forstås slik at krav om tilordning av risikovekt på 150 pst. ikke kommer til anvendelse på finansiering av fast eiendom når det for hele prosjektet er inngått juridisk bindende kjøpsavtaler om forhåndssalg som kjøper ikke ensidig har rett til å velge å gå ut av.

Et spørsmål er hvilken betydning det har dersom det er inngått juridisk bindende kjøpsavtaler tilsvarende en viss andel av eiendomsprosjektet eller engasjementsbeløpet, men ikke hele. Departementet viser som utgangspunkt til at CRR artikkel 128 synes å være basert på at hele engasjementet skal tilordnes samme risikovekt. Det antas således ikke å være anledning til å dele opp engasjementet for kapitalkravsformål. Når låntaker har inngått juridisk bindende kjøpsavtaler som dekker mer enn halvparten av engasjementsbeløpet, mener departementet at prosjektet som utgangspunkt ikke vil kunne anses å være «med sikte på videresalg med fortjeneste», det vil si at låneengasjementet i slike tilfeller bør gis risikovekt 100 pst."

Mulige framtidige endringer

I den nye Baselstandard, som etter anbefalingen skal gjennomføres 1. januar 2023⁸, øker detaljeringsnivået og risikosensitiviteten i standardmetoden for kredittrisiko. Standarden inneholder en egen kategori for finansiering av eiendomsprosjekter. Det åpnes for å differensiere risikovekten etter ulike kjennetegn ved engasjementet, slik at lån der prosjektet har en betydelig andel forhåndssalg, egenkapitalandel og kontantinnskudd fra kjøper/leietaker⁹, skal kunne få en risikovekt på 100 prosent, forutsatt at långivningen oppfyller nærmere angitte generelle forsvarlighetskriterier. For eiendomsutviklingsprosjekter som gjelder næringseiendom, er det ikke åpnet for lavere risikovekt enn 150 prosent etter den nye Baselstandard.

⁷ <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/kapitalkrav-for-lan-til-eiendomsprosjekter-mv/id2850993/>

⁸ Gjennomføring i EU er til vurdering

⁹ Og der dette kontantinnskuddet ikke betales tilbake dersom kontrakten avbrytes

