



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Effekter av CRR3 for standardmetodebankene

Effekter og videre oppfølging av CRR3

Harald Knapstad

BANKSTA, Finansielt utsyn seminar, 04.12.2025

Agenda

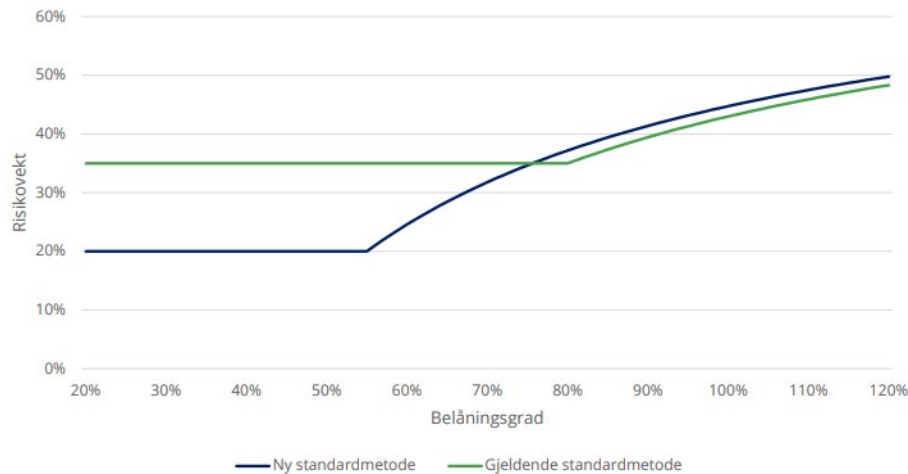
- Effekter av CRR3
- Risikovekting av eiendomsutvikling
- Verdsettelse i CRR3

CRR3 og ren kjernekapitaldekning

- Endringer i kapitalkravsregelverket (CRR3) trådte i kraft i april 2025
- Ren kjernekapitaldekning = ren kjernekapital / beregningsgrunnlag
- Beregningsgrunnlag er bankens risikovektede eiendeler
- Kredittrisiko, operasjonell risiko, markedsrisiko, CVA-risiko og annen risiko
- Standardmetodebanker har faste satser for ulike typer eksponeringer

Endringer i CRR3

- Risikovekten for
boliglånseksponeringer redusert
- Lavere belåningsgrad -> lavere
risikovekt
- Gjennomsnittlig risikovekt har gått fra
40 til 30 prosent

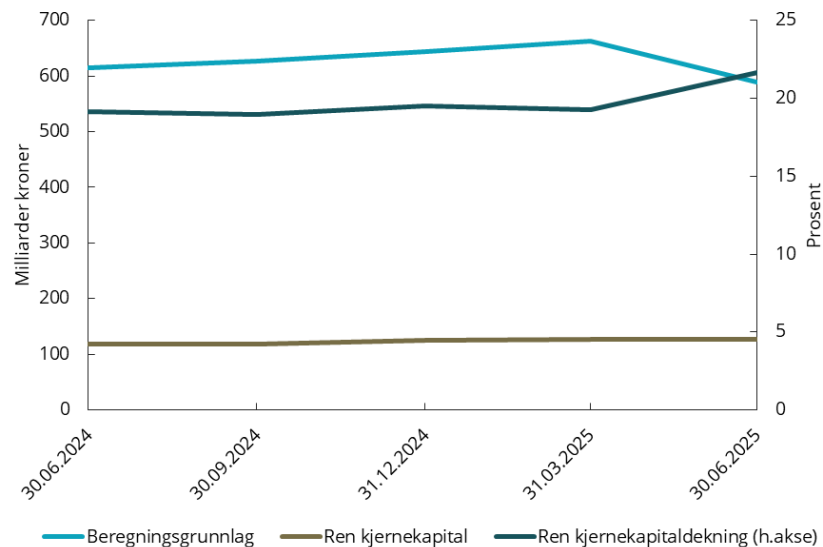


Endringer i CRR3

- Inntektsgenererende næringseiendom (IPRE) hadde fra før 100 % risikovekt
- CRR3 sensitiv for belåningsgrad
- Gjennomsnittlig risikovekt om lag 85 prosent

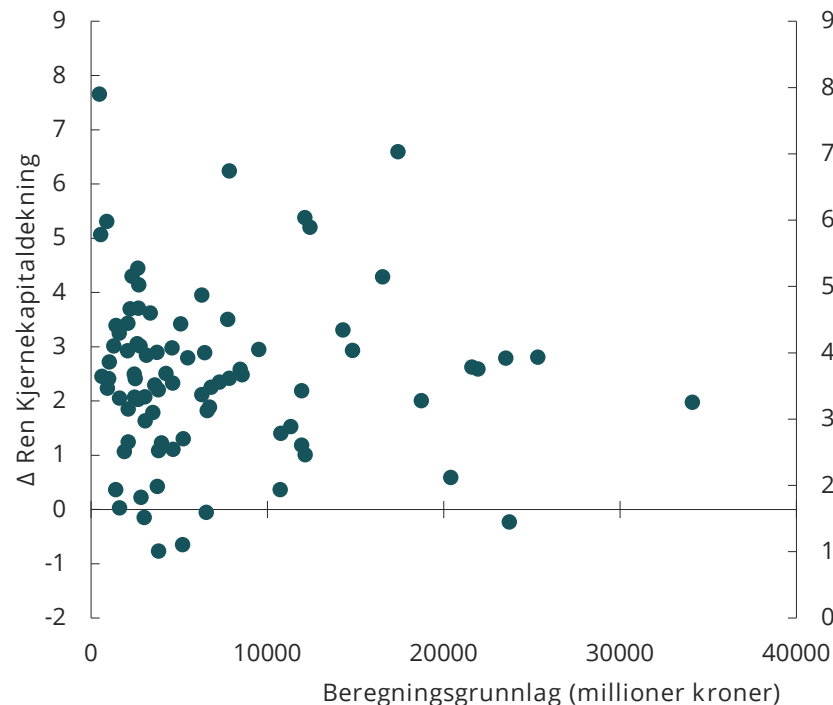
Utvikling i ren kjernekapitaldekning

- Ingen tydelig endring i ren kjernekapital
- Beregningsgrunnlaget ble redusert med 12 prosent
- Bankene fikk i gjennomsnitt en økning i ren kjernekapital på 2,5 prosentpoeng



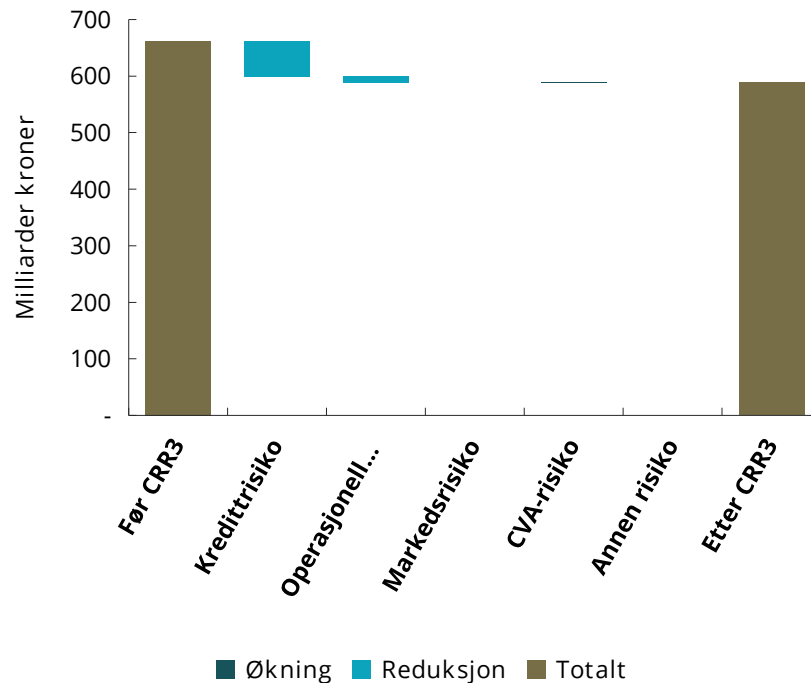
Utvikling i ren kjernekapitaldekning per bank

- Store variasjoner mellom bankene
- Variasjon kommer fra forskjellige forretningsmodeller og eksponeringer
- Ingen tydelig samvariasjon mellom størrelse og CRR3-effekter



Utvikling i beregningsgrunnlag

- Kredittrisiko -12 %
- Operasjonell risiko -28 %
- Markedsrisiko -20 %
- CVA-risiko +48 %



Eiendomsutvikling

- EBA har publisert retningslinjer om kapitalkrav for utlån til eiendomsutvikling (ADC)
- Presiserer hvordan klassifisere og risikovekte lån til utvikling og oppkjøp av fast eiendom
- I visse tilfeller kan risikovekten reduseres fra 150 til 100 prosent



Unntak

- ADC skal som hovedregel ha 150 prosent risikovekt
- Kan reduseres til 100 prosent dersom minst et av to kriterier er oppfylt
 - (a) legally binding pre-sale or pre-lease contracts for which the purchaser or tenant has made a substantial cash deposit which is subject to forfeiture if the contract is terminated or where the financing is ensured in an equivalent manner, or legally binding sale or lease contracts, including where the payment is made by instalments as the construction works progress, amount to a significant portion of total contracts.
 - (b) the obligor has substantial equity at risk, which is represented as an appropriate amount of obligor-contributed equity to the residential property value upon completion.

Tolkning og veiledning

- EBAs krav til forskudd er rettet mot "pre-sale contracts", som ikke brukes i Norge
- Gjeldende praksis kan videreføres
- Krav om minst 50 prosent forhåndssalg
- Finanstilsynet legger til grunn at markedspraksis, med kontantinnskudd på minst 10 prosent av kjøpesum, videreføres
- Finanstilsynet vil presisere forventninger på sine nettsider

Nye regler for verdsettelse i CRR3

- Ønske om å harmonisere verdsettingskriteriene med Basel-3 standarden, for å oppnå mer stabilitet i verdsettelsene og risikovektene.
- 1) Verdivurderingen må være basert på konservative kriterier og hensynta at observert markedsverdi kan være vesentlig høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid (artikkel 229 (b)(ii))
- 2) Ved fornyet verdsettelse av eiendom for eksisterende lån kan verdien ikke settes over innvilgelsesverdien eller gjennomsnittlig verdi for eiendommen, eller tilsvarende eiendom, de siste årene seks årene for bolig- og siste åtte årene for næringseiendom (artikkel 229 (e))
- Det er unntak hvis det kan dokumenteres at verdiøkning skyldes oppgraderinger

Hva må bankene passe på?

- Ved risikovekting av lån med sikkerhet i eiendom må kravene i artikkel 229 være oppfylt for at sikkerheten skal telle med (CRR artikkel 124(3)(e))
- Bankene må sikre at verdsettingen hensyntar bestemmelsen i bokstav (b)(ii) og justere verdien for å hensynta at markedsverdien kan være signifikant høyere enn det som er bærekraftig over lånets løpetid.
- Banken kan ikke oppjustere eiendomsverdiene for eksisterende lån med mindre det kan godtgjøres at gjennomsnittsverdien etter bokstav (e) er høyere enn innvilgelsesverdien eller det kan dokumenteres at verdien er økt som følge av oppgraderinger

Tolkning og veiledning

- De nye reglene gir rom for tolkning og skjønnsutøvelse
- Finanstilsynet vil komme tilbake med veiledning
- Målet er å sikre en praktisering av regelverket som oppfyller reglenes formål om mer stabilitet i risikovektene og som gir ensartet praksis
- Finanstilsynet vil gi veiledning i form av oppdateringer i rundskriv 5/2021 og legger opp til å publisere dette tidlig i 2026



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Kunne du tenke deg å jobbe i Finanstilsynet?

finansstilsynet.no/jobb-hos-oss