



# Møde med Udvalget for Landdistrikter og Øer

Finanstilsynet  
19. september 2014

# Dagsorden

---

- Om Finanstilsynet
  - Finanstilsynets rolle
  - Organisation
  - Finanstilsynets bestyrelse
- Tilsynsdiamanterne
- Udviklingen i pengeinstitutterne
- Kreditvurderinger
  - Rådighedsbeløb
- Værdiansættelse af fast ejendom
  - 6-månedersreglen
  - Landbrug og jordpriser

# Finanstilsynets rolle

# Finanstilsynets rolle

---

- Tilsynsvirksomhed
  - Solvenstilsyn
    - Finanstilsynets centrale tilsynsaktivitet er at overvåge, at virksomhederne har tilstrækkelig kapital i forhold til de risici, de har påtaget sig
  - Adfærdstilsyn
    - Finanstilsynet fører tilsyn med om virksomhederne overholder reglerne om forbrugerbeskyttelse (god skik)
  - Derudover fører Finanstilsynet tilsyn med:
    - om virksomhederne i øvrigt overholder den finansielle lovgivning
    - om de finansielle virksomheder lever op til regnskabs- og revisionskrav
    - værdipapirmarkedene
- Lovgivningsarbejde
- Informationsarbejde (bl.a. indsamling og formidling af nøgletal og statistik)

# Finanstilsynets bestyrelse - pr. 1. juli 2014

---

- Reglerne om Finanstilsynets bestyrelse er indsat ved Lov nr. 268 af 25. april 2014.
- Bestyrelsen skal:
  - Godkende tilsynsvirksomhedens tilrettelæggelse
  - Fastlægge strategiske mål
  - Træffe afgørelse i sager af principiel eller stor betydning
  - Godkende årsrapporten
  - Godkende nye bekendtgørelser og vejledninger
  - Træffe beslutning om at overgive sager til politimæssig efterforskning

## Finanstilsynets bestyrelse - fortsat

---

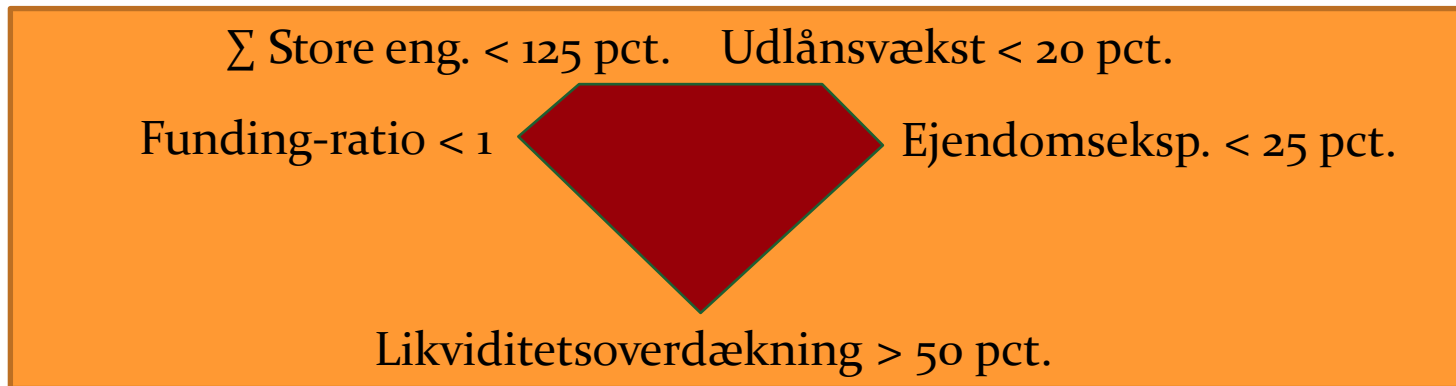
- Bestyrelsen udpeges af erhvervs- og vækstministeren
  - 3 medlemmer med relevant akademisk baggrund
  - 2 medlemmer med forhenværende ledelsesmæssig baggrund fra den finansielle sektor
  - 1 medlem med ledelsesmæssig baggrund fra erhvervslivet
  - 1 medlem fra Danmarks Nationalbank
  - Observatør fra Erhvervs- og Vækstministeriet
- Bestyrelsen kan nedsætte et ekspertpanel med sagkundskab inden for det finansielle område og kan efter behov anmode om bistand fra ekspertpanelet ifm. behandling af konkrete tilsynssager.
- Bestyrelsen kan af egen drift nedsætte underudvalg – fx regnskabsudvalg
- Forbrugerombudsmanden deltager ved bestyrelsens behandling af tilsynssager om redelig forretningsskik, god praksis og prisoplysning

# Tilsynsdiamanten for pengeinstitutter

## Tilsynsdiamanten for pengeinstitutter...

---

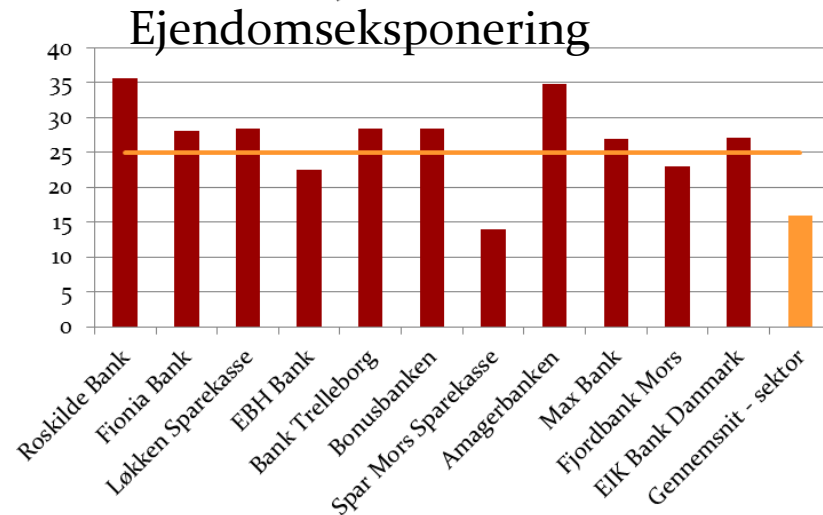
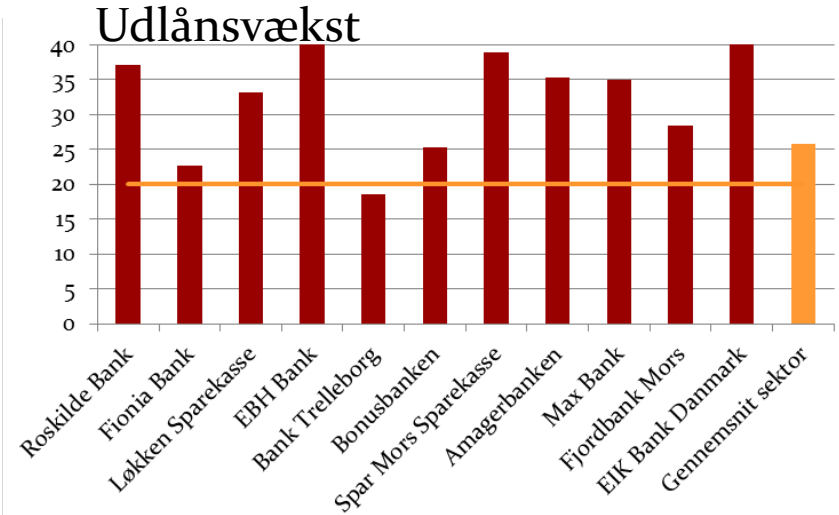
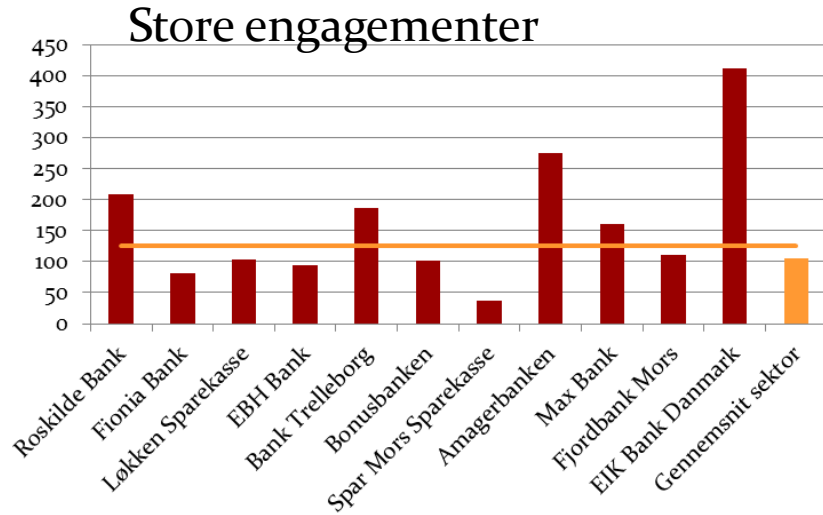
- Fællestræk for institutter, der er kommet i problemer under krisen:
  - Høj udlånsvækst på bekostning af kreditkvalitet
  - Store ejendomseksponeringer
  - Manglende styring af store engagementer
  - Overdreven brug af flygtige finansieringskilder



- Grænseværdier fastsat så de modvirker overdreven risikotagning, men samtidig giver sunde institutter at drive profitabel bankvirksomhed



## ....Fanger institutter med forhøjet risiko



Krakkede banker havde forhøjet risiko målt på en eller flere af diamantens pejlemærker op til krisen (ult. 2007)

# Tilsynsdiamanten – Store eksponeringer, i dag

---

- Pejlemærket i dag:

Sum store engagementer  $< 125\%$  x basiskapital

- Stort engagement er et engagement, der før fradrag for særlig sikre dele og modtagne sikkerheder, garantier mm. udgør 10 pct. eller mere af basiskapitalen
- Rangvid-rapporten anbefaler en stramning:

*Anbefaling nr. 5: "Udvalget har konstateret, at især institutternes eksponering mod store engagementer inden for erhvervsejendomsbranchen er en væsentlig årsag til, at flere pengeinstitutter er blevet nødlidende. Udvalget bemærker, at det var samme forhold, der gjorde sig gældende under den forrige bankkrise i starten af 1990'erne. Udvalget anbefaler på denne baggrund, at Finanstilsynet skærper grænserne i tilsynsdiamanten for store engagementer"*

## Tilsynsdiamanten – Store eksponeringer, nyt pejlemærke

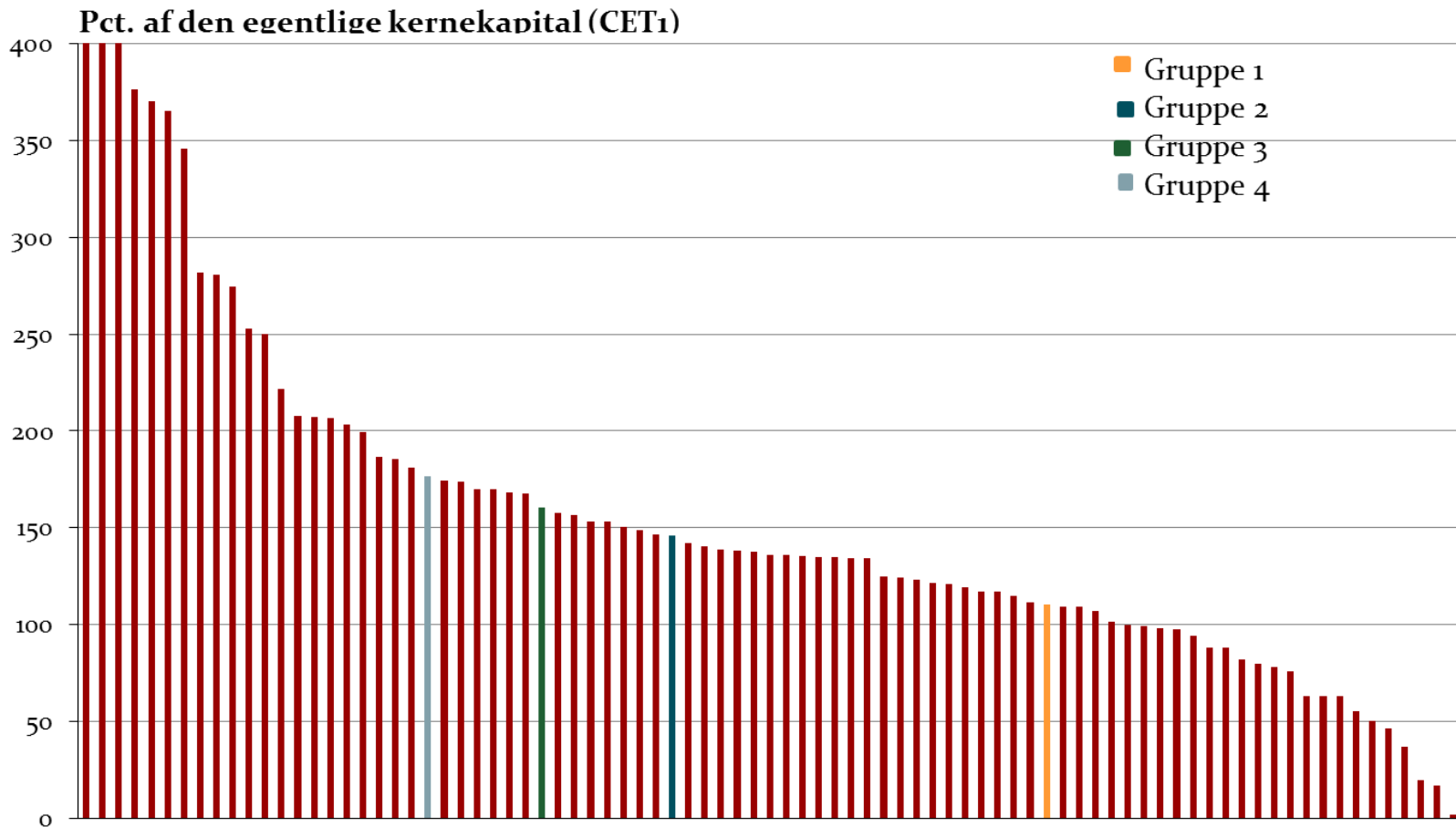
---

- Det nye pejlemærke skal imødegå den risiko, der knytter sig til et institut med mange engagementer 5-10 pct. af basiskapitalen, som ikke tæller med i det nuværende pejlemærke
- Summen af store eksponeringer sættes i forhold til egentlig kernekapital (CET<sub>1</sub>), da kun egentlig kernekapital med sikkerhed er fuldt tabsabsorberende i en "going concern"

$$\text{Sum (SE}_{20})/\text{CET}_1 < \text{grænseværdi}$$

- Grænseværdien vil blive kalibreret under hensyntagen til, at sunde pengeinstitutter skal kunne drive profitabel bankvirksomhed
- Sektoren bliver inddraget og hørt, før grænseværdien fastsættes

# Nyt mål – SE<sub>20</sub>/CET<sub>1</sub>



# Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter

## Baggrund

---

- Tilsynsdiamantens formål er at sikre en robust realkreditsektor .
- Flere internationale organisationer har peget på behov for at reducere risici i sektoren (IMF, OECD og EU)
- Anbefaling fra Rangvid-udvalget om tilsynsdiamant for realkredit , der blandt andet adresserer risici ved lån med hyppig refinansiering og lån med afdragsfrihed.
- Tilsynsdiamant er tilsynsværktøj baseret på § 344 i lov om finansiel virksomhed.
  - Fokuserer på holdbarheden af de finansielle virksomheders forretningsmodeller og at fremme den finansielle stabilitet.
  - For virksomhed med forhøjet risiko.
  - Ved overskridelse af grænseværdi påbegyndes dialog med Finanstilsynet og evt. tilsynsreaktion.
    - Skærpet overvågning og offentliggørelse af risikoplysninger
    - Redegørelse, undersøgelse og/eller FiL § 349 – redegørelse
    - FiL §350 - påbud
- Grænseværdier skal dels modvirke overdreven risikotagning, dels give mulighed for drift af sund og rentabel kreditvirksomhed til gavn for låntagerne (husholdninger og virksomheder).
- En overskridelse af tilsynsdiamantens pejlemærker medfører ikke automatisk en reaktion:
  - individuel og konkret vurdering.

# Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

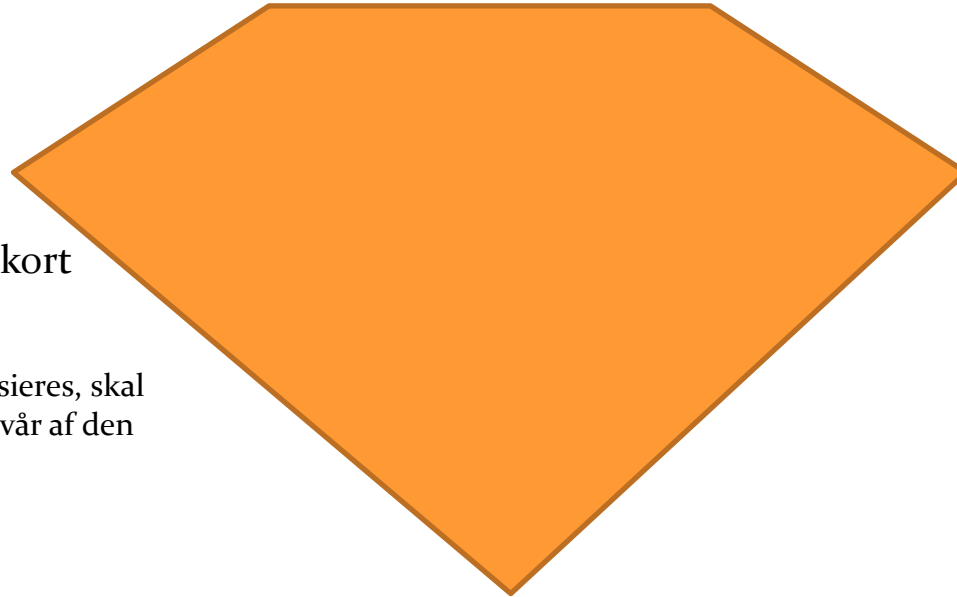
---

## Store eksponeringer

Summen af de 20 største eksponeringer mindre end den egentlige egenkapital

## Udlånvækst

Udlånvækst i segmenter < 15 pct. p.a.



## Begrænsning af lån med kort funding

Andelen af udlån, som refinansieres, skal være mindre end 15 pct. pr. halvår af den samlede udlånsportefølje

## Låntagers renterisiko

Andelen af lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af lånegrænsen, og hvor renten kun er låst fast i op til 2 år < 30 pct.

## Afdragsfrihed

Andelen af afdragsfrie lån i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen < 55 pct.

## Konsekvenser for realkreditinstitutters långivning

---

- Der er tale om en tilskyndelse til gradvis tilpasning mod en endnu mere robust realkreditsektor i lyset af sektorens store samfundsmæssige betydning og den risikoforøgelse, der er konstateret i sektoren.
- Diamanten understøtter en udvikling, der allerede er i gang i nogle institutter, og sætter nogle rammer for de institutter, der ikke har gjort så meget endnu.
- Det er vurderingen, at institutterne kan komme i mål inden 2018/2020 uden alt for store konsekvenser for udlånet.
- Der iværksættes en selvstændig pengeinstitutindberetning for at undgå, at de risikable lån flytter fra realkreditsektoren til pengeinstitutterne.



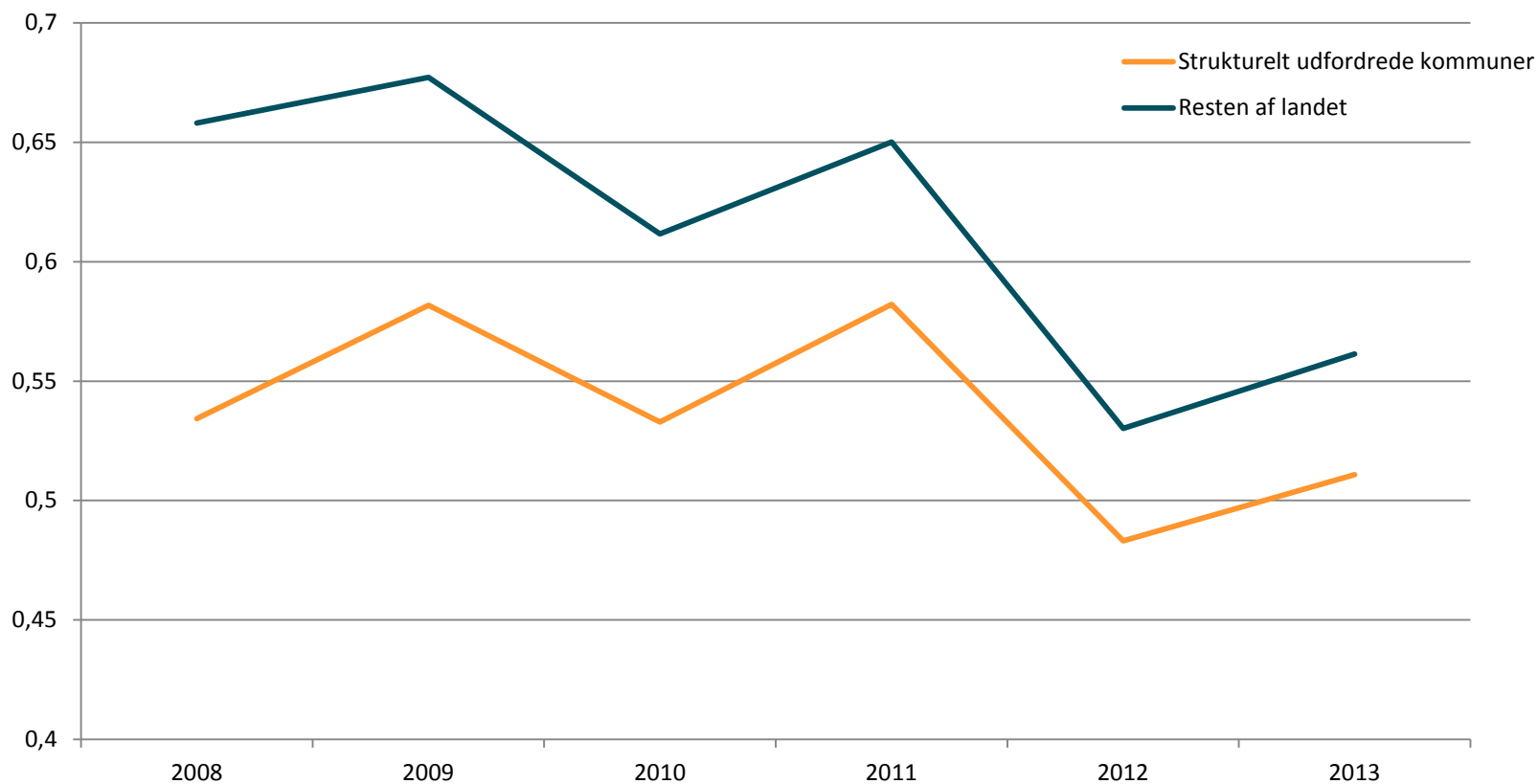
## Tilsynsdiamanten og afdragsfrielån

---

- Andelen af kunder, der optager lån med afdragsfrihed, er lavere i dag end for få år siden.
- Samtidig begynder nogle af de kunder, der fik afdragsfrihed for 10 år siden af afdrage.
- Kombinationen af disse to forhold bringer institutterne et langt stykke af vejen i forhold til at få nedbragt bestanden af afdragsfrielån frem mod 2020
- Der er ikke behov for et markant og pludselige stop i udbuddet af afdragsfrie lån.
- Men nogle af de institutter, der ikke har gjort så meget på dette punkt må øge indsatsen.

## Geografisk fordeling af afdragsfrihed ved høj LTV (II)

Andel afdragsfrie nyudlån af  
det samlede nyudlån



## Realkreditudlån i yderområder

---

- Institutter bekymrede for værdien af ejendoms pant
  - I områder, hvor der er mere usikkerhed om den fremtidige prisudvikling og en svagere handelsaktivitet, er afdragsfrie lån et mindre oplagt produkt.
  - Finanstilsynets undersøgelser af realkreditinstitutternes kreditpolitik viser eksempler på, at afdragsfriheden allerede er begrænset i yderområderne fordi institutterne er usikre på omsætteligheden af disse boliger.
- Tilsynsdiamanten ændrer ikke på disse grundlæggende forhold
  - Og der er heller ikke noget diamantens pejlemærke, der giver grundlag til at forvente en særlig effekt i yderområder.
- Under alle omstændigheder: For den boligejer, der har svært ved få lån i et yderområde, kommer det i sagens natur i anden række, hvilke muligheder der er for at få afdragsfrihed.

## Bobleinitiativ I: Positiv likviditet ved erhvervsudlån

---

- Kun lån, hvis ejendom kan generere positiv likviditet
  - Omfatter ejendommens afkastpotentiale og kundens likviditet
  - Skal imødegå problemet vedr. belåning alene ud fra antagelse om prisstigninger
  - Formål at mindske institutternes sårbarhed ift. den spekulative del af ejendomssektoren
- I praksis
  - Vurdering af ejendommens indtjeningsmuligheder, samt kundens fremtidige likviditetssituation
  - Krav om positiv likviditet kan fraviges ved særligt gode kunder, og på basis af en særlig grundig kreditvurdering
  - Ændring og konkretisering af bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl.
  - Omfatter både pengeinstitutter og realkreditinstitutter

## Bobleinitiativ II: Udbetalingskrav på 5 pct. ved privatudlån

---

- Udbetalingskrav
  - Formål at sænke belåningsniveauet for derved at gøre kunderne mere robuste overfor udsving i ejendomspriser
  - Element af afprøvning af kundens opsparingsevne inden købet
  - Vil mindske risiko for at låntager sætter sig for dyrt
  - Erfaringerne fra finanskrisen peger på vigtighed af tiltaget

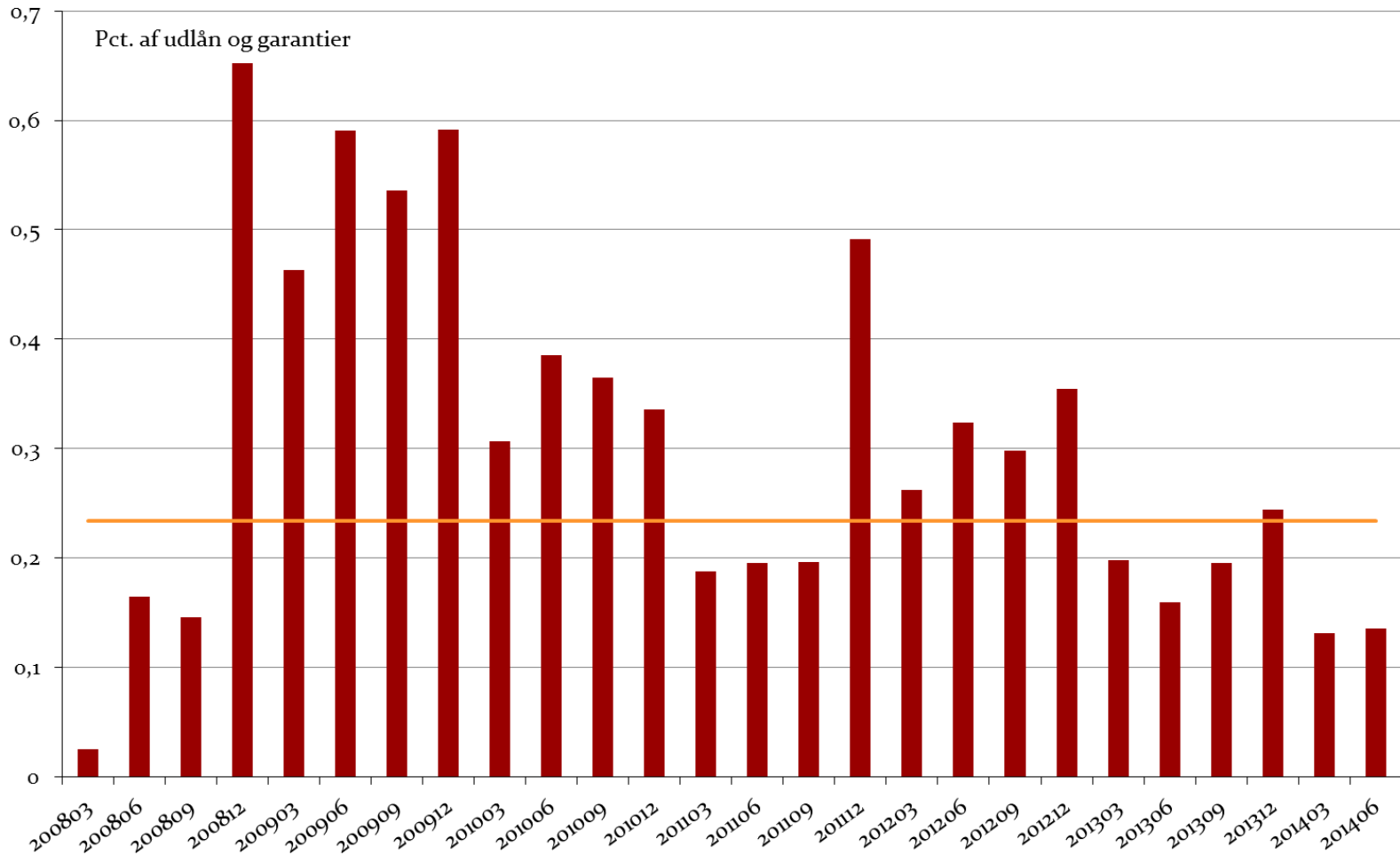
## Bobleinitiativ II: Udbetalingskrav (fortsat)

---

- I praksis
  - Kunden skal stille med 5% af ejendomsværdien i udbetaling
  - Svarer til nuværende praksis hos institutterne
  - Gennemføres ved ændring af bekendtgørelse om God Skik
  - Hovedregel som kan fraviges ved særlig forsvarlighedsvurdering og kunderådgivning
  - Tiltag kendes fra de øvrige nordiske lande
  - Vil ikke presse aktuelt boligmarked, men beskytte mod fremtidige slækkelser i kreditpolitik
  - Formentlig størst betydning i større byer med dyre boliger

# Udviklingen i pengeinstitutterne

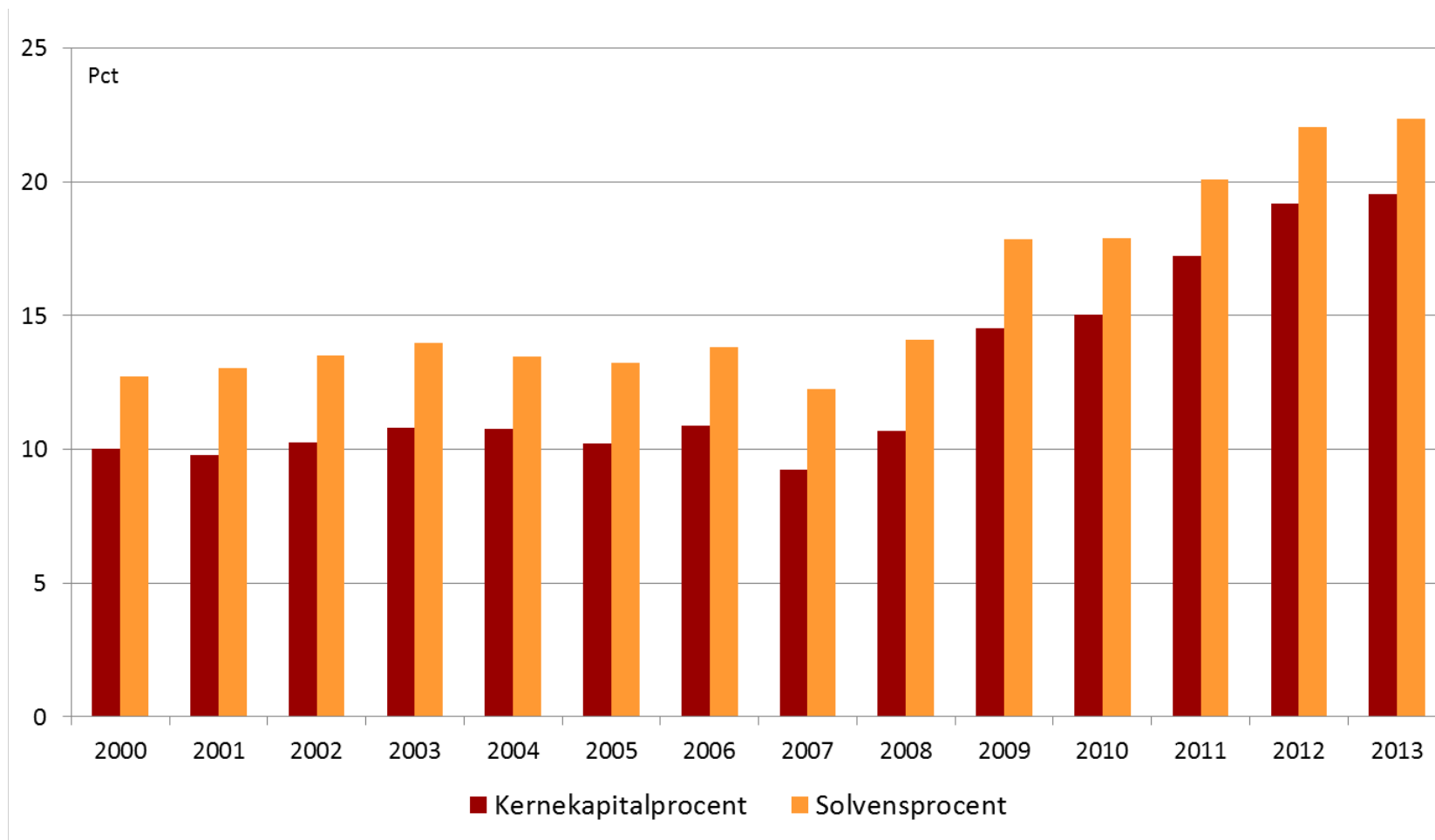
# Faldende nedskrivninger



...under 25 års gennemsnit



# Stigende solvens



# Pæn overdækning

---

- Sektorens kapitalforhold er blevet mere robust - stor tabskapacitet

Solvensoverdækning 1h-2014:

<i>Fraktiler</i>					<i>Gennemsnit (vægtet)</i>
<i>10%</i>	<i>25%</i>	<i>Median</i>	<i>75%</i>	<i>90%</i>	
2,5%	4,5%	7,2%	10,7%	13,8%	7,4%

Målt ved solvensprocent fratrukket individuelt solvensbehov

- ...Dog stadig en række institutter med udfordringer

# Kreditvurderinger

## Rådighedsbeløb hos låntagerne

---

- Klassifikation efter bonitet
  - Finanstilsynet har i en vejledning til pengeinstitutter m.fl. om regnskabsindberetninger nærmere præciseret, hvordan privatkunder klassificeres efter bonitet.
  - Ved stillingtagen til kundens bonitet tages der bl.a. udgangspunkt i kundens formue, gældsfaktor og rådighedsbeløb.
- Rådighedsbeløb
  - Rådighedsbeløbet udregnes som forskellen mellem indtægter efter skat og alle faste udgifter og er det beløb, som kunden har tilbage til forbrug.
  - Det er individuelt, hvor stort et rådighedsbeløb en person/familie har brug for. Rådighedsbeløbet skal vurderes at være tilfredsstillende for kunden.
  - For ”gode kunder” skal det månedlige rådighedsbeløb for 2 voksne og 2 børn endvidere som minimum være 13.500 kr., idet der samtidig stilles et lignende krav til gældsfaktor.
  - Opfylder kunden ikke kravene til klassifikation som ”god kunde”, vil denne blive placeret i en svagere kategori, forudsat kunden har et rådighedsbeløb på mindst 8.500 kr.

## Rådighedsbeløb, fortsat

---

- Ved opgørelsen af rådighedsbeløb er der taget højde for de mest fremtrædende regionale forskelle – boligomkostninger, forsikringer og andre fasteomkostninger.
- Mindre rådighedsbeløb
  - Ved mindre rådighedsbeløb er det aktuelt at vurdere, om der er nedskrivningsbehov.
- Risici ved mindre rådighedsbeløb
  - Et institut, der anvender lavere rådighedsbeløb end konkurrenterne, har risiko for at få dårligere kunder og dermed flere tab end konkurrenterne.
  - Derfor giver Finanstilsynet risikooplysning herom, så ledelsen gives anledning til at styre mere aktivt i sin overvågning herpå.
- Institutterne er ikke afskåret fra udlån under rådighedsbeløb angivet i klassifikationsoversigten.

# Værdiansættelse

# Dagsværdi og 6-månedersreglen

---

- Dagsværdi
  - Værdiansættelse af fast ejendom skal ifølge internationale regnskabsregler ske til dagsværdi. Det gælder også efter danske regler.

## 6-månedersreglen

---

- 6-månedersreglen
  - I Danmark er værdien i dagens marked nærmere præciseret som den rimelige kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder.
  - Præciseringen er en operationalisering, der tidsmæssigt muliggør markedsføring af ejendommen til markedet, men i lyset af at det grundlæggende krav er værdiansættelse til dagsværdi i dagens marked.
  - At indlægge forventninger om, at ejendommen måske kan sælges til en højere pris om længere tid – måske år – under andre forhold, er spekulation og har ikke noget med markedsværdi/dagsværdi at gøre.
  - Usikkerheden bliver større ved en forlængelse af denne periode eller ved overhovedet ikke at indlægge retningslinjer i fortolkningen af begrebet.
  - Praksis siden 1993.



## 6-månedersreglen, fortsat

---

### Værdiansættelsens formål

- Finanstilsynets praksis skal ikke forstås firkantet som mæglererklæring om, at ejendommen med *fuld sikkerhed* kan sælges inden 6 mdr. til prisen...
- ... men en operationalisering mhp. at institutterne anvender fornuftige bud på ejendommens værdi i dagens marked.
- Har til formål at hindre, at der foretages udlån på grundlag af urealistisk høje eller usikre værdiansættelser
- Grundlæggende vurderes udfordringerne i udkantsområderne dog ikke at være selve værdiansættelsen, men at det kan være svært at få lån i det hele taget

## Jordpriser inden for landbrug

---

- I forbindelse med den finansielle krise opstod en situation med meget få handler af landbrug.
- Offentliggørelse af jordpriser
  - I denne situation valgte Finanstilsynet som en særlig foranstaltning at offentliggøre priser på dyrkbar landbrugsjord, baseret på
    - Priser, som Finanstilsynet kunne konstatere i markedet
    - Priser, som Finanstilsynet kunne konstatere anvendt i andre institutter.
  - Formålet med jordpriserne er at oplyse institutterne om, hvilken værdiansættelse Finanstilsynet anvender som udgangspunkt for vurderinger og beregninger af nedskrivninger og solvensreservationer på økonomisk svage landbrugsbedrifter.
- Finanstilsynet har på baggrund af sin markedsovervågning opjusteret hektarpriserne per ultimo juni 2014.

## Landbrug, fortsat

---

- Vurdering af landbrugsejendomme kan fortsat ske til højere priser end disse priser, hvis det er konkret dokumenteret ud fra sammenlignelige handler i markedet.
- Ved belåning kan der også tages udgangspunkt i andre priser.
- Nedskrivningsregler tager særligt hensyn til vilkår for landbrug:
  - Hensyntagen til dårlige år og udsving i indtjening ved vurdering af OIV.
  - Nedskrivningsberegning kan inddrage fremtidig indtjening og ikke alene aktuel værdi af aktiver.