



ULØ-høring i Folketinget om finansiering af fast ejendom i landdistrikterne

24. februar 2016

Trust me I am a banker



Agenda

- Michael Møller Udvalgets konklusioner
- 6-måneders reglen om fast ejendom
- Rådighedsbeløb ved indberetning af porteføljebonitet til Finanstilsynet
- Tilsynsdiamant
- Andre anbefalinger

Årsager til finansieringsproblemer i landdistrikter?

- Udvalg vurderer i rapport fra oktober 2015 herom:
 - Baggrunden er af ikke-finansiell karakter.
 - Ikke eksempler på at lovgivning skulle have medført overdreven forsigtighed i långivning i landdistrikter.
 - Ikke opstramninger af finansiell lovgivning med særlig effekt på udlånet til landdistrikter.
- Enkelte markedsaktører har opfattet nogle regler som mere restriktive, end Finanstilsynet fortolker disse regler.
 - 6-måneders reglen om fast ejendom.
 - Rådighedsbeløb ved indberetning af porteføljebonitet til Finanstilsynet.
- Udvalget anbefaler præciseringer eller ændringer på disse områder.

Hvad er 6 måneders reglen?

- 6-måneders reglen ved vurdering af fast ejendom
 - Operationalisering af markedsværdibegrebet for fast ejendom.
 - Bekendtgørelsesregel siden 1998, men praksis endnu ældre.
 - Italesættelse af at ejendomme skal værdiansættes til aktuel markedsværdi efter en almindelig markedsføring.
 - Markedsværdi findes ud fra aktuelle realiserede salgspriser på sammenlignelige ejendomme ved uafhængige salg.
 - Den gennemsnitlige liggetid i området har ikke direkte betydning for værdiansættelsen.
- Misforståelser
 - at ejendomme med lang liggetid ikke kan belånes.
 - at der skal foretages et haircut på sådanne ejendomme, når de anvendes som referencegrundlag.
- Udvalget har anbefalet at imødegå disse misforståelser.

Ændringer i forhold til 6-måneders regel

- Bekymring i dele af udvalget for at skabe usikkerhed på markedet om realkreditobligationers sikkerhed, herunder ift. ratingbureauer, ved en afskaffelse af reglen.
 - Kan skabe tvivl om markedsværdibaseret opgørelse.
- Det skal være tydeligt, at det fortsat er markedsværdier.
- Ændring af bekendtgørelser igangsæt og der udarbejdes supplerende vejledning med særlig fokus på spørgsmålet om liggetider og anvendelige referencer.
- Ændrede bekendtgørelser og supplerende vejledning sendes i høring og behandles i Finanstilsynets bestyrelse.
- Forventet ikrafttræden af denne ændring er 1. juli 2016.

Rådighedsbeløb – *indberetningsvejledning*

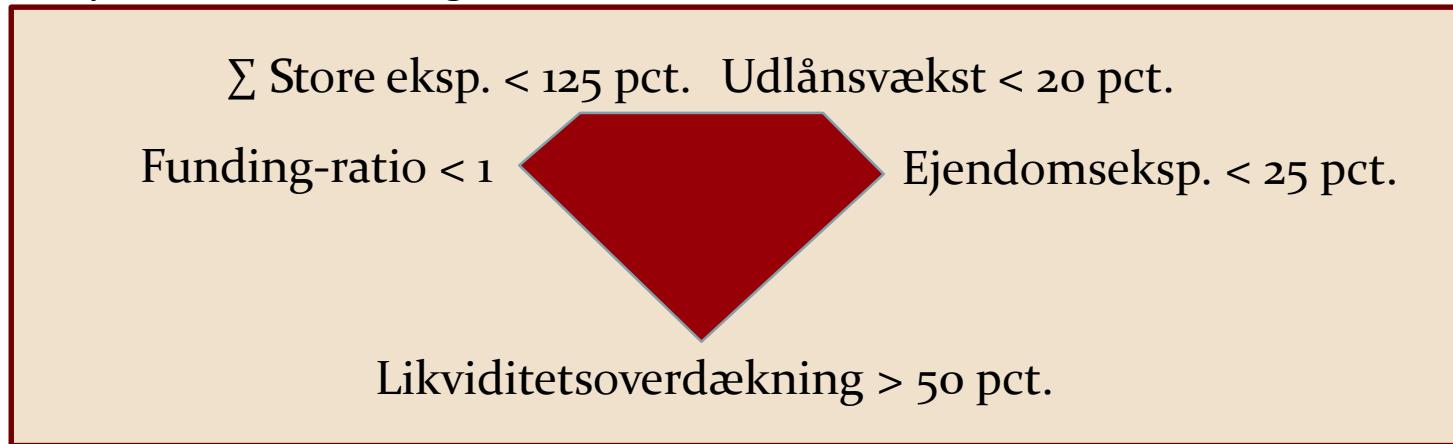
- Til brug for indberetnings- og ratingformål har Finanstilsynet fastsat nogle vejledende minimumsbeløb for kunders rådighedsbeløb.
 - Indberetningen af kundernes bonitet bruger Finanstilsynet til risikovurdering, benchmarking og forberedelse af inspektioner.
- Finanstilsynet har ikke fastsat rådighedsbeløb, som institutter skal anvende ved långivning.
 - Et tilfredsstillende rådighedsbeløb er individuelt for kunden.
- Mange institutter har fastsat krav til rådighedsbeløb ved långivning, som er større end Finanstilsynets vejledende minimumsbeløb.
 - Men det er fremført, at indberetningsvejledningen kan være normdannende.
- Udvalget anbefaler, at Finanstilsynet præciserer indberetningsvejledningen.

Rådighedsbeløb - *fortsat*

- Udvalget finder, at Finanstilsynets fastsatte rådighedsbeløb på 13.500 kr. til 2 voksne og 2 børn fortsat bør være hovedreglen for kunder med normal bonitet.
- Men at kunder med lavere rådighedsbeløb kan have normal god bonitet, hvis kunder har:
 - positiv formue
 - igennem flere år dokumenteret en evne til at klare sig med et lavere rådighedsbeløb – uden overtræk, restancer eller anden gældsætning til følge samt uden indtægter af ekstraordinær karakter, og at
 - det vurderes sandsynligt, at kunden også fremadrettet vil kunne klare sig for det lavere rådighedsbeløb
- Finanstilsynet vil tilrette vejledningen i overensstemmelse med udvalgets anbefaling med forventet ikrafttræden 1. juli 2016.

Tilsynsdiamant for pengeinstitutter

Tilsynsdiamanten i dag:



- Baseret på erfaringer fra kriseramte banker
- Dialog ved overskridelse
- Risikooplysning ved risici
- Påbud ved manglende indsats i forhold til risici

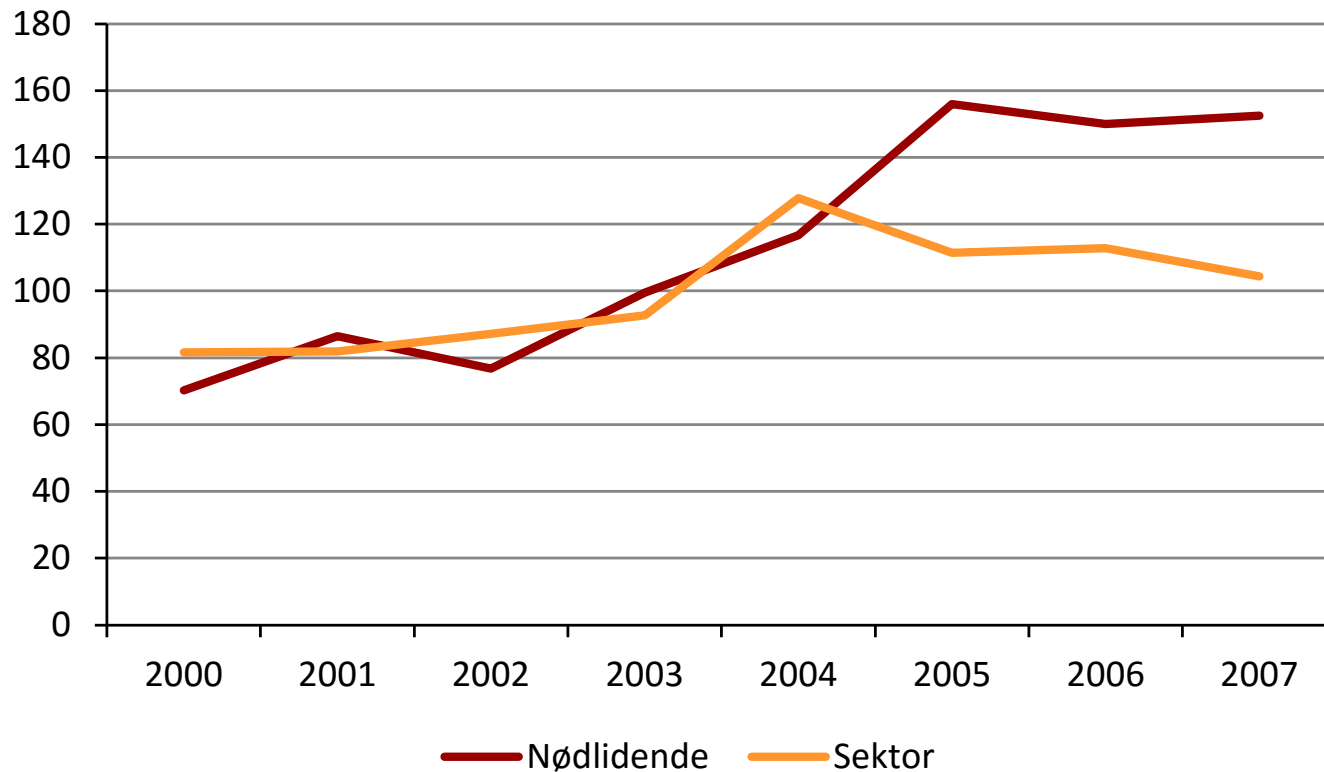
- Rangvid udvalg foreslog opstramning fsva. store eksponeringer

Tilsynsdiamanten – før og efter krisen

Tilsynsdiamantens pejlemærker	Antal brud ultimo 2007	Antal brud 1. halvår 2015
Store eksponeringer	34	4
Udlånsvækst	80	1
Ejendomseksponering	22	2
Likviditetsoverdækning	23	0
Funding ratio	26	2
Antal institutter med brud	101	9
Antal institutter i alt	145	75

- Tilsynsdiamanten for pengeinstitutter blev introduceret i 2010 og iværksat 1. januar 2013

Den danske krise – Store eksponeringer



Uvægtet gennemsnit.

Nødlidende: Roskilde Bank, Fionia Bank, Løkken Sparekasse, EBH Bank, Forstædernes Bank, Bank Trelleborg, Bonusbanken, Spar Mors Sparekasse

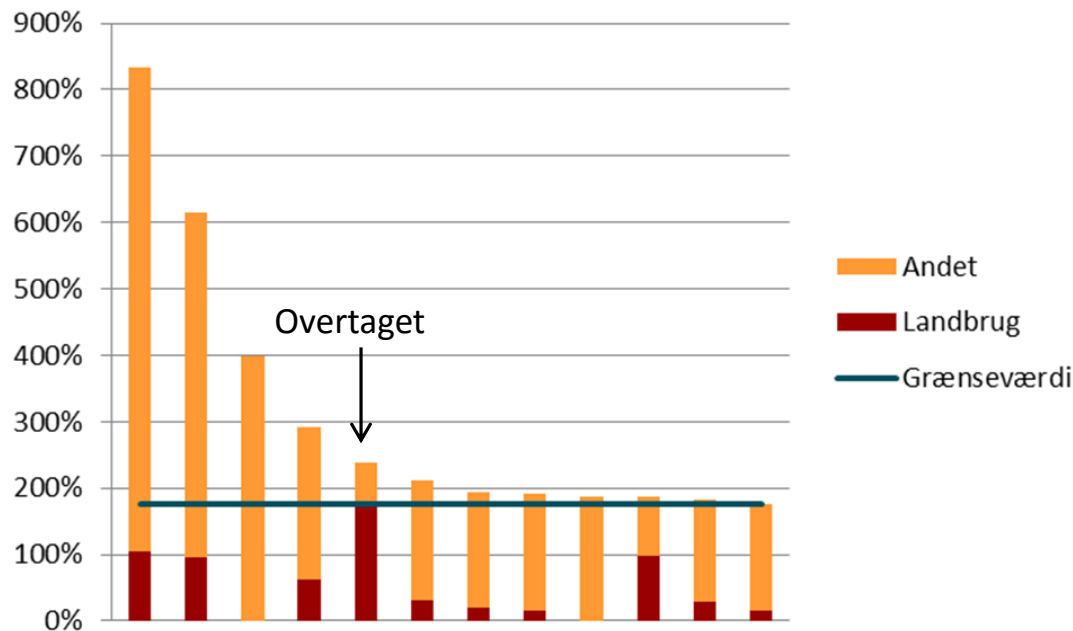
Nyt pejlemærke for store eksponeringer

Sum (SE₂₀)/CET₁ < grænseværdi

- 20 største eksponeringer - uanset størrelse i forhold til kapitalgrundlag
- opgørelse ift. CET₁
- Baseres på CRR-opgørelse af eksponeringer
- Dog med følgende justering:
 - Eksponeringer mod institutter under tilsyn af EU-tilsynsmyndighed medregnes ikke
 - Eksponeringer mod fællesejede data-centraler medregnes ikke
 - Videreførelse af 3 mio. kr. bagatelgrænse

Landbrug fylder relativt lidt

- De 12 institutter , der rammes af nyt pejlemærke, kan komme på plads uden at nedbringe landbrugs-eksponeringer
- Og i værste fald vil ganske få landbrug skulle finde ny bankforbindelse
- Ingen anbefalinger fra udvalget



Andre anbefalinger fra udvalget

- Udvalget fremhæver, at kreditinstitutterne selv beslutter kreditpolitikken, også i landdistrikterne. Udvalget anbefaler, at institutterne genovervejer produktsortimentet ift. højere grad af imødekommelse i landdistrikter, herunder ift. lavere belåningsgrad, kortere løbetid, hurtigere amortisering og/eller større margin.
- **RealkreditDanmark** vil være villig til at se på, om købere med god økonomi kan overtage gæld, selvom denne overstiger lånegrænsen. Herudover vil RD overveje at tilbyde belåning inden for lavere lånegrænser end lovens.
- **Arbejdernes Landsbank** har meddelt, at banken vil kunne tilbyde lån(AL-Provinsklar) til boliger i provinsen, hvor det som følge af lave priser og omsættelighed ikke altid er muligt at opnå traditionel boligfinansiering. Begrænsninger på belåningsandel, løbetid og amortisering.

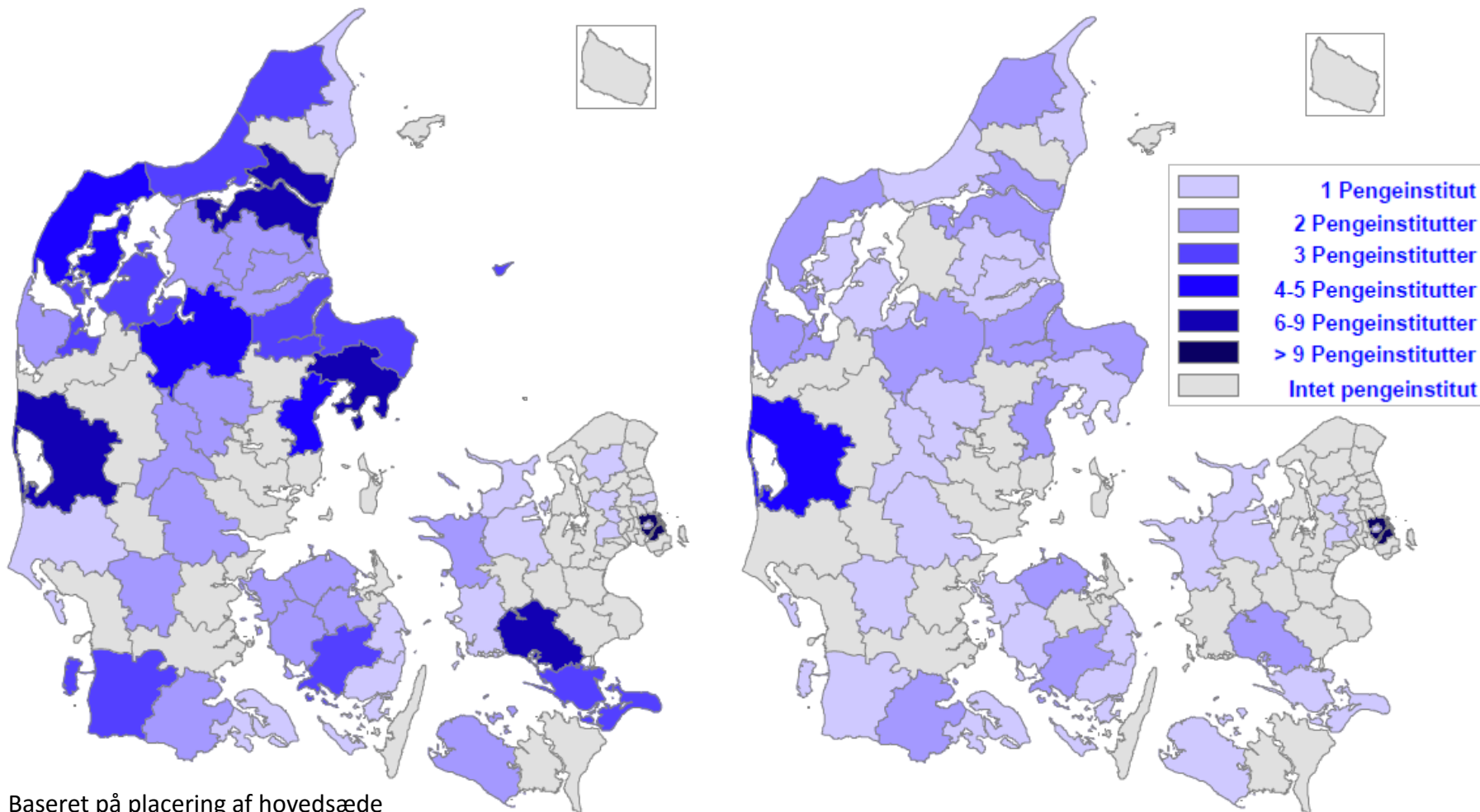
Ændrede nedskrivningsregler kan bidrage til restruktureringer

- *Ny vejledning om individuelle nedskrivninger og hensættelser*
- I lyset af de økonomiske vanskeligheder, som en landbruget befinder sig i
- Nye retningslinjer for akkordløsninger til landbruget og konvertering af dele af landmandens gæld til ansvarlig kapital:
 - Ingen nedskrivning på rekonstruerede del
 - Kun nedskrives på den del af den oprindelige eksponering, som landmanden ikke har økonomi til at klare
- Omfanget af landbrugseksponeringer med OIV reduceres og afspejler dermed, at der for konkrete landbrug er fundet løsninger, som vurderes at være økonomisk holdbare.

Pengeinstitutter i Danmark - før og efter krisen

Ultimo 2007: 145 Pengeinstitutter

Ultimo 2015: 75 Pengeinstitutter



Baseret på placering af hovedsæde

Sammenfatning

- Hovedproblem i landdistrikterne er underliggende økonomi
- Finanstilsynet vil fjerne de misforståelser, der måtte være i relation til vejledninger
- Vejledninger er vejledende
 - Comply or explain princip
- Finanstilsynets største bidrag er formentlig at sørge for, at færre institutter kører ud over kanten næste gang
 - Dermed opretholdes udlånskapaciteten