

2023-09-12

B E S L U T

Adressater, se bilaga 1.

FI Dnr 23-9476
Delgivning nr 1



Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 408 980 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Riskviktsgolv för svenska exponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter

Finansinspektionens beslut

Följande företag och i tillämpliga fall konsoliderade situationer ska tillämpa ett riskviktsgolv om 35 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter och 25 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella bostadsfastigheter under perioden 30 september 2023 till och med den 29 september 2025:

- 1) Nordea Hypotek AB, org. nr 556091-5448,
- 2) Swedbank AB, org. nr 502017-7753 och dess konsoliderade situation,
- 3) Swedbank Hypotek AB, org. nr 556003-3283,
- 4) Svenska Handelsbanken AB org. nr 502007-7862 och dess konsoliderade situation,
- 5) Stadshypotek AB, org. nr 556459-6715,
- 6) Skandinaviska Enskilda Banken AB, org. nr 502032-9081 och dess konsoliderade situation,
- 7) SBAB Bank AB, org. nr 556253-7513 och dess konsoliderade situation,
- 8) AB Sveriges Säkerställda Obligationer, org. nr 556645-9755,
- 9) Länsförsäkringar Bank AB, org. nr 516401-9878 och dess konsoliderade situation,
- 10) Länsförsäkringar Hypotek AB, org. nr 556244-1781,
- 11) Skandiabanken AB, org. nr 516401-9738,
- 12) Landshypotek Bank AB, org. nr 556500-2762 och dess konsoliderade situation,
- 13) Sparbanken Rekarne AB, org. nr 516401-9928,
- 14) Bergslagens Sparbank AB, org. nr 516401-0109,
- 15) Sparbanken Sjuhärad AB, org. nr 516401-9852,
- 16) Sparbanken Skåne AB, org. nr 516401-0091,
- 17) Ölands Bank AB, org. nr 516401-0034, och
- 18) Danske Hypotek AB, org. nr 559001-4154.

(Artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012)

Hur man överklagar, se bilaga.

Ärendet

Den 29 mars 2023 publicerade Finansinspektionen remisspromemorian ”Riskviktsgolv för exponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter”. I promemorian lämnas förslag till riskviktsgolv i pelare 1 enligt artikel 458 i tillsynsförordningen avseende svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter.

Finansinspektionen har därefter den 12 maj 2023 underrättat EU-kommissionen och Europeiska systemrisknämnden (ESRB) om den föreslagna åtgärden i enlighet med artikel 458 i tillsynsförordningen.

Kommissionen har den 12 juli 2023 beslutat att inte föreslå till Europeiska unionens råd (rådet) att anta en genomförandeakt att avvisa Finansinspektionens föreslagna åtgärd.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kap. 4 § andra stycket lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag (tillsynslagen) är FI ansvarig myndighet enligt artikel 458 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (tillsynsförordningen).

Av artikel 458 i tillsynsförordningen framgår bl.a. att om den ansvariga myndigheten identifierar förändringar i intensiteten i makrotillsynsrisker som kan medföra allvarliga negativa konsekvenser för det finansiella systemet och realekonomin i en särskild medlemsstat får denna myndighet, under vissa i bestämmelsen angivna förutsättningar, fatta beslut om nationella åtgärder som syftar till att mildra förändringarna i riskintensiteten och avser riskvikter mot tillgångsbubblor i bostadsfastighetssektorn och sektorn för kommersiella fastigheter. Ett sådant beslut får gälla under en period om upp till två år, med möjlighet till förlängning.

Av artikel 458 i tillsynsförordningen framgår vidare att innan åtgärderna vidtas ska myndigheten underrätta EU-kommissionen och ESRB¹ om åtgärderna samt lämna uppgifter bland annat om varför åtgärderna behövs och är lämpliga. Rådet kan på förslag av kommissionen avvisa en nationell åtgärd om det anser att vissa villkor inte är uppfyllda. Om rådet inte avvisar den föreslagna nationella åtgärden får den ansvariga myndigheten anta åtgärden.

¹ ESRB ska i sin tur vidarebefordra denna underrättelse till Europaparlamentet, EU-rådet och EBA.

Finansinspektionens bedömning

Definition av berörd portfölj

Den portfölj som omfattas av den aktuella åtgärden är exponeringar med direkt eller indirekt säkerhet i svensk fastighet för kommersiellt syfte i exponeringsklassen företag.² Åtgärden avser exponeringar vars riskvägda exponeringsbelopp beräknas enligt internmetoden och hanteras enligt artikel 147.2 c i tillsynsförordningen. Med svensk fastighet som innehas i kommersiellt syfte avses följande:

- Kommersiella fastigheter
Fastigheter fysiskt belägna i Sverige som hyrs ut i kommersiellt syfte för att ge en hyresinkomst. Exempelvis kontor, butiker, lager, industrier, hotell och samhällsfastigheter.
- Kommersiella bostadsfastigheter
Flerbostadsfastigheter fysiskt belägna i Sverige som hyrs ut i kommersiellt syfte för att ge en hyresinkomst, där antalet bostäder i fastigheterna överstiger tre.

Följande fastigheter omfattas inte av åtgärden:

1. jord-och skogsbruksfastigheter
2. fastigheter som ägs direkt av kommuner, stater och regioner³
3. fastigheter där mer än 50 procent av fastigheten används för egen verksamhet (inte uthyrning)
4. flerbostadsfastigheter där syftet med fastigheten inte är kommersiellt (till exempel bostadsrättsföreningar) eller där antalet bostäder understiger fyra.

I de fall en exponering räknas till flera säkerheter ska endast den del av exponeringen som gäller finansiering av fastighet för kommersiellt syfte inkluderas.

I det följande avser begreppet ”kommersiella fastigheter” både det som här ovan benämns kommersiella fastigheter och det som benämns kommersiella bostadsfastigheter.

Makrotillsynsrisker avseende svenska banklån till kommersiella fastigheter

Finansinspektionen har identifierat förändringar i intensiteten i makrotillsynsrisker i det finansiella systemet avseende företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter. Den kommersiella fastighetssektorn är stor och nära sammankopplad med både realekonomin och det finansiella systemet. Dessutom är sektorn viktig för många finansmarknadsaktörer, som investeringsfonder, försäkringsföretag, pensionsfonder och kreditinstitut. Historiskt har den kommersiella fastighetssektorn, både i Sverige och i andra länder, spelat en betydande roll i större finanskriser. Den svenska banksektorn har stora exponeringar mot fastighetssektorn, och fastighetsföretagen är bankernas största låntagargrupp bland de icke-finansiella företagen. Fastighetsföretagen har dessutom ökat sina skulder mest av alla företag i Sverige de senaste åren.

² Med indirekt säkerhet menas när en annan säkerhet än pant i fastighet används för att finansiera en fastighet för kommersiellt syfte (till exempel pant i aktier).

³ Fastigheter som ägs av bolag som i sin tur ägs av stat, kommuner eller regioner ska dock inte exkluderas.

Även om banklån fortfarande är den största finansieringskällan för de flesta fastighetsföretag har upplåningen via kapitalmarknaden blivit allt viktigare. Mellan 2012 och 2022 ökade lånefinansieringen via kapitalmarknaden från omkring 10 till 35 procent av fastighetsföretagens skulder. Det har lett till att kapitalförvaltare, bland annat fonder i Sverige och utlandet samt försäkrings- och pensionsföretag, har blivit mer exponerade mot fastighetssektorn. Denna utveckling innebär att fastighetsföretagen nu är mer sammanlänkade med hela den finansiella sektorn jämfört med tidigare. Eventuella störningar kan därför lättare sprida sig till och inom det finansiella systemet.

Svensk ekonomi har under en lång period befunnit sig i ett unikt läge med mycket låga räntor och hög tillväxt. Det har gynnat fastighetsföretagen, som har haft en god intjäning och låga finansieringskostnader. Denna utveckling har drivit upp fastighetsvärdena avsevärt, vilket har lett till att fastighetsföretagen har kunnat låna allt mer för att finansiera ökade fastighetsförvärv och projektinvesteringar. Eftersom fastighetspriserna har ökat mer än skulderna så har belåningsgraderna gått ner och är relativt låga. Men fastighetsföretagens skulder är stora, särskilt i förhållande till företagets intjäning och kassaflöde. Därtill är många fastighetsföretags skulder anpassade till en mycket låg ränta, vilket gör att flera kan få problem när räntorna stiger och konjunkturen viker. En försämrad lönsamhet kan även leda till betydande anpassningar i fastighetspriserna och därmed göra att belåningsgraderna stiger. Sammantaget gör de stora skulderna att fastighetsföretagen är känsliga för störningar som förändrade finansieringsvillkor eller ett sämre konjunkturläge.

FI:s analyser visar att många fastighetsföretag kan få problem i ett stressat scenario. Betalningsproblem och obestånd hos fastighetsföretagen kan medföra kreditförluster för bankerna och reducera deras kapital. Eftersom fastighetsföretagen även lånar betydande belopp på penning- och kapitalmarknaden, kan det uppstå problem att omsätta förfallande marknadsupplåning om investerare blir mindre villiga att köpa fastighetsföretagens obligationer och certifikat. För att ersätta förfallande marknadsfinansiering kan företagen då behöva låna mer hos bankerna. Det skulle öka kreditriskerna och kapitalbehovet för bankerna. Om bankerna på detta sätt skulle drabbas av både kreditförluster och ökande kapitalbehov för sin fastighetsexponering riskerar deras kapitalstyrka att försvagas. Eftersom de svenska bankerna är starkt sammankopplade, kan problem i en bank snabbt sprida sig till andra banker och därmed bli ett hot mot hela det finansiella systemet.

Även om bankernas problem inte skulle bli fullt så omfattande kan de komma att försöka förbättra sin försvagade finansiella ställning genom att dra ned på kreditgivningen till övriga sektorer i ekonomin. Om utlåningen till kreditvärdiga hushåll och icke-finansiella företag på detta sätt skulle minska, påverkar det den ekonomiska tillväxten negativt. Det kan fördjupa en konjunkturedgång och i förlängningen påverka den finansiella stabiliteten. Det är därför nödvändigt att bankerna håller tillräckligt mycket kapital för förlustrisken i sin utlåning.

Riskviktsgolvet med stöd av artikel 458

Skälen för valet av åtgärd

FI bedömer att de identifierade riskerna bör hanteras genom nationella åtgärder med stöd av artikel 458 i tillsynsförordningen i form av ett riskviktsgolvet för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter.

FI anser att denna åtgärd är lämplig, effektiv och proportionell för att hantera de ovan beskrivna systemriskerna kopplade till den svenska kommersiella fastighetssektorn. Åtgärden säkerställer att kreditinstituten håller tillräckligt med kapital för att täcka de förlustrisker som följer av deras företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter. Vidare ökar åtgärden kreditinstitutens motståndskraft och säkerställer att de kan bibehålla sin utlåning till kreditvärdiga hushåll och icke-finansiella företag i en potentiell ekonomisk nedgång. Detta gynnar den ekonomiska stabiliteten.

Även utländska kreditinstituts exponeringar med säkerhet i svenska kommersiella fastigheter kan omfattas av ett riskviktsgolv baserat på artikel 458, vilket innebär lika villkor för alla kreditinstitut som är verksamma på den svenska marknaden. Den omständigheten att åtgärden har god precision genom att den riktar sig specifikt mot exponeringar mot den kommersiella fastighetssektorn hos de banker som tillämpar IRK-metoden, talar också för att åtgärden är effektiv och proportionerlig.

Finansinspektionen anser att riskviktsgolvet ska uppgå till 35 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter och 25 procent för svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella bostadsfastigheter och att kravet ska gälla för de kreditinstitut som har tillstånd att tillämpa internmetoden. Riskviktsgolvet innebär att den riskvikt som räknas fram för de aktuella exponeringarna enligt del tre, avdelning 2 i tillsynsförordningen inte kan understiga 35 respektive 25 procent.

Beräkning av tillkommande riskvägda tillgångar

Åtgärden avser den exponeringsviktade genomsnittliga riskvikten. Den beräknas genom att portföljens riskvägda exponeringsbelopp divideras med exponeringsbeloppet (EAD).

För kommersiella fastigheter:

Tillkommande riskvägda tillgångar enligt artikel 458 = $EAD \times (35 \% \text{-aktuell riskvikt})$

För kommersiella bostadsfastigheter:

Tillkommande riskvägda tillgångar enligt artikel 458 = $EAD \times (25 \% \text{-aktuell riskvikt})$

Institutets aktuella riskvikt ska baseras på riskexponeringsbelopp före den så kallade SME-faktorn enligt artikel 501 i tillsynsförordningen har tillämpats. SME-faktorn ska inte tillämpas på det tillkommande riskexponeringsbeloppet.

Företag som omfattas av kravet på ett riskviktsgolv

Följande företag har tillstånd att tillämpa IRK-metoden och ska därmed omfattas av kravet på ett riskviktsgolv: Nordea Hypotek AB, Swedbank AB, Swedbank Hypotek AB, Svenska Handelsbanken AB, Stadshypotek AB, Skandinaviska Enskilda Banken AB, SBAB Bank AB, AB Sveriges Säkerställda Obligationer, Länsförsäkringar Bank Aktiebolag, Länsförsäkringar Hypotek AB, Skandiabanken AB, Landshypotek Bank AB, Sparbanken Rekarne AB, Bergslagens Sparbank AB, Sparbanken Sjuhärad AB, Sparbanken Skåne AB, Ölands Bank AB och Danske Hypotek AB.

Enligt de allmänna principer som finns i tillsynsförordningen gäller kapitalkraven både på institutnivå och gruppnivå. Riskviktsgolvet gäller därför för det enskilda företaget och i förekommande fall dess konsoliderade situation.

Tillämpningsperiod och ikraftträdande

Riskviktsgolvet ska gälla under två år. Företagen ska därför tillämpa riskviktsgolvet avseende företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter från och med den 30 september 2023 till och med den 29 september 2025.

Översyn av beslutet

Innan tillämpningsperioden som anges i detta beslut löper ut ska Finansinspektionen i samråd med ESRB och Europeiska bankmyndigheten (EBA) utvärdera intensiteten i makrotillsynsriskerna i det finansiella systemet avseende svenska företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter. Om makrotillsynsriskerna i Sverige kan Finansinspektionen, under de förutsättningar som anges i artikel 458 i tillsynsförordningen, fatta ett nytt beslut om förlängning av tillämpningsperioden med högst två år varje gång. Efter den första eventuella förlängningen ska, enligt samma bestämmelse, kommissionen i samråd med ESRB och EBA minst vartannat år se över situationen.

Om ytterligare institut får tillstånd att tillämpa internmetoden kommer Finansinspektionen att fatta beslut om att riskviktsgolvet ska gälla även för dessa institut.

FINANSINSPEKTIONEN

Per Nordkvist

Ställföreträdande verksamhetsområdeschef Bank

Sara Ehnlund Martinussen

Senior kapitaltäckningsexpert

Beslut i detta ärende har fattats av Per Nordkvist efter föredragning av Sara Ehnlund Martinussen. I den slutliga handläggningen av ärendet har även seniora juristen Elisabeth Kornfeld deltagit.

Hur man överklagar

Om ni anser att beslutet är felaktigt kan ni överklaga det genom att skriva till förvaltningsrätten. Ställ överklagandet till Förvaltningsrätten i Stockholm, men skicka eller lämna det till Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm.

Ange följande i överklagandet:

- Namn och adress
- Vilket beslut ni överklagar och ärendets nummer
- Varför ni anser att beslutet är felaktigt
- Vilken ändring ni vill ha och varför ni anser att beslutet ska ändras.

Kom ihåg att underteckna skrivelsen.

Överklagandet ska ha kommit in till Finansinspektionen inom tre veckor från den dag ni fått ta del av beslutet.

Finansinspektionen skickar överklagandet vidare till Förvaltningsrätten i Stockholm, om det kommit in i tid och Finansinspektionen inte själv ändrar beslutet på det sätt som ni begärt.

Bilaga 1

- 1) Nordea Hypotek AB
L8300
105 71 Stockholm
- 2) Swedbank AB
105 34 Stockholm
- 3) Swedbank Hypotek AB
105 34 Stockholm
- 4) Svenska Handelsbanken AB
Kungsträdgårdsgatan 2
106 70 Stockholm
- 5) Stadshypotek AB
103 70 Stockholm
- 6) Skandinaviska Enskilda Banken AB
106 40 Stockholm
- 7) SBAB Bank AB
Box 4209
171 04 Solna
- 8) AB Sveriges Säkerställda Obligationer
Box 4209
171 04 Solna
- 9) Länsförsäkringar Bank AB
106 50 Stockholm
- 10) Länsförsäkringar Hypotek AB
106 50 Stockholm
- 11) Skandiabanken AB
Lindhagensgatan 86
106 55 Stockholm
- 12) Landshypotek Bank AB
Box 14092
104 41 Stockholm
- 13) Sparbanken Rekarne AB
Kungsgatan 5
631 93 Eskiltuna

14) Bergslagens Sparbank AB
Box 74
711 22 Lindesberg

15) Sparbanken Sjuhärad AB
Box 1730
501 17 Borås

16) Sparbanken Skåne AB
Box 204
221 00 Lund

17) Ölands Bank AB
Box 26
387 21 Borgholm

18) Danske Hypotek AB
Box 7523
103 92 Stockholm