

2017-06-22



B E S L U T

Landshypotek Bank Aktiebolag
Att. Verkställande direktören
Box 14092
104 41 STOCKHOLM

FI Dnr 15-5403
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

Föreläggande

Finansinspektionens beslut

Finansinspektionen förelägger Landshypotek Bank Aktiebolag (org.nr. 556500-2762) att:

1. ur säkerhetsmassan utesluta de hypotekskrediter som lämnats mot in-teckning i fast egendom, som ej är avsedd för bostadsändamål, och inte har fastställda individuellt värderade marknadsvärden, i den mening som avses i 3 kap. 4–5 §§ lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer
2. senast den 31 december 2018 vidta åtgärder i enlighet med punkten 1.
3. Besluten enligt 1 och 2 ska gälla omedelbart.

(15 kap. 1 § och 17 kap. 1 § femte stycket lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse).

Hur man överklagar, se bilaga.

1 Förutsättningar

1.1 Verksamheten

Landshypotek Bank AB (banken) ägs av Landshypotek Ekonomisk förening där lånekunderna är medlemmar. Banken har en balansomslutning på 83 miljarder kronor, upplåning från allmänheten på 12 miljarder kronor och 168 anställda. Sett till balansomslutningen den 31 december 2016 är banken Sveriges nionde största kreditinstitut.

1.2 Bakgrund

Finansinspektionen påbörjade i maj 2015 en undersökning om hur banken bl.a. levde upp till regelverket om värdering av säkerheter. Undersökningen ingick som ett led i Finansinspektionens löpande tillsyn och utgick bl.a. från regelverket om värdering av säkerheter i lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer (LUSO).

Syftet med undersökningen var bl.a. att följa upp om banken har följt de tillämpliga bestämmelserna om värdering av säkerheter enligt 3 kap. 4–5 §§ LUSO.

Undersökningen genomfördes genom ett platsbesök och genom att Finansinspektionen tog del av material som Finansinspektionen efterfrågat.

Banken har i en skrivelse, daterad den 7 april 2017, getts tillfälle att yttra sig över Finansinspektionens iakttagelser och preliminära bedömningar. I skrivelsen underrättades banken även om att Finansinspektionen övervägde att ingripa. Banken inkom med ett skriftligt yttrande den 3 maj 2017. Av yttrandet framgår att banken anser att bankens metod, av banken kallad ”förenklad marknadsvärdering”, är en individuell värdering som är utförd av en kompetent och oberoende värderingsman.

2 Tillämpliga bestämmelser

Av 3 kap. 4 § LUSO framgår att i samband med att ett emittentinstitut lämnar hypotekskrediter ska marknadsvärdet fastställas genom en individuell värdering. En värdering får dock grundas på generella prisnivåer om den avser

1. fast egendom som utgör bostadsfastighet i en- eller tvåfamiljshus,
2. tomträtt som har upplåtits för bostadsändamål avseende en- eller tvåfamiljshus,
eller
3. bostadsrätt som har upplåtits för bostadsändamål

Med marknadsvärde avses det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet ska bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden.

Enligt 3 kap. 5 § LUSO ska en individuell värdering enligt 4 § utföras av en kompetent värderingsman. Värderingen ska dokumenteras. Av dokumentationen ska det framgå vem som har utfört värderingen samt när och på vilka grunder den har utförts.

Den värdering som grundas på generella prisnivåer ska utföras på ett betryggande sätt.

Av 3 kap. 3 § Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2013:1) om säkerställda obligationer framgår att den värderingsman som ska utföra en individuell värdering enligt 3 kap. 5 § LUSO, ska ha tillräcklig teoretisk och praktisk kunskap om hur värderingen ska utföras samt i övrigt ha god kunskap om den allmänna lokala fastighetsmarknaden. Enligt 3 kap. 4 § samma föreskrifter ska emittentinstitutet se till att erkända och accepterade värderingsmetoder används vid värderingen.

Enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 Tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag (tillsynsförordningen), artikel 229 ska säkerheter i form av fastigheter värderas av en oberoende värderingsman till ett värde som överensstämmer med eller är lägre än marknadsvärdet. Ett institut ska kräva att den oberoende värderingsmannen dokumenterar marknadsvärdet på ett klart och tydligt sätt.

3 Finansinspektionens bedömning

Vid värdering av fastigheter använder sig banken av olika värderingsmetoder. Vid värdering av fastigheter, som inte utgör bostadsfastighet i en- eller tvåfamiljshus, använder sig banken bland annat av en värderingsmetod som banken kallar för "förenklad marknadsvärdering". Den grundar sig på fastighetstaxeringsvärde per ägoslag som sedan justeras med en generell justeringsfaktor per ägoslag och geografi. För närvarande finns 1 300 definierade geografier i Sverige per ägoslag.

Det är i förmånsrättsinnehavarnas intresse att säkerhetsmassan är tillräckligt säker. För att säkerställa detta har lagstiftaren infört regler om högsta belåningsgrader, se 3 kap. 3 § LUSO. Regler om högsta belåningsgrader kan dock inte betraktas fristående. Den eftersträvade effekten med sådana regler – att göra de förmånsberättigades fordringar så säkra som möjligt – påverkas av en rad andra faktorer, såsom institutens värderingskriterier och övrig verksamhet etc.¹

Att ha säkra och bra värderingsmetoder är således ytterligare ett sätt för att säkerställa de förmånsberättigades fordringar. En individuell värdering, av fastigheter som ej är avsedda för bostadsändamål, för fastställandet av marknadsvärdet är således en del i detta säkerställande.

¹ Prop. 2002/03:107 s. 65

Taxeringsvärde ska bestämmas för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet, se 5 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Av 5 kap. 2 § samma lag framgår att taxeringsvärdet ska bestämmas till det belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde. Den tekniska konstruktionen av anvisningarna med klassindelning av värdefaktorer samt avrundade riktvärden i tabeller medför dock oundvikligen en viss schablonmässig värdering. Valet av taxeringsvärdenivå och anknytningen till år för att bestämma marknadsvärdenivån beror på osäkerheten i förfarandet och den schablonmässiga värderingen som tillämpningen av fastställda anvisningar innebär. Det måste därför sägas ligga i systemet att taxeringsvärde motsvarande 75 procent av marknadsvärdet inte alltid kan uppnås för varje enskild fastighet eller enstaka fastigheter inom ett visst område. Av rättsfallet RÅ 1978 1:81 framgår att taxeringsvärdet inte alltid kan motsvara 75 procent av marknadsvärdet för varje enskild fastighet.

För att uppfylla kraven om en individuell värdering ska, enligt Finansinspektionens bedömning, varje fastighet bedömas självständigt och separat. Värderingen ska utgå från den enskilda fastighetens ekonomiska, tekniska, rättsliga, miljömässiga och andra förutsättningar som kan påverka fastighetens värde. Den förenklade marknadsvärderingsmetod som banken använder kan, enligt Finansinspektionens bedömning, inte betraktas som en individuell värdering. Detta då metoden baserar sig på tekniskt framräknade fastighetsvärden som baserar sig på taxeringsvärden, som i sig är schablonartade, och som sedan justeras med generella justeringsfaktorer per ägoslag och geografi som fastställs en gång per år för samtliga fastigheter i en region. De generella justeringsfaktorerna fastställs av en grupp internt godkända värderingsmän. Det har således inte gjorts någon relevant analys med bedömning av objektsspecifika förutsättningar som kan påverka fastighetens värde, som exempelvis fastighetens skick, ekonomiska förutsättningar, miljöbelastningar eller fastighetens beskaffenhet.

Det innebär att de tillgångar där marknadsvärdet fastställts enbart genom en förenklad marknadsvärdering, således saknar ett marknadsvärde som har fastställts genom en individuell värdering.

Sammanfattningsvis är Finansinspektionens bedömning att banken brister i sin skyldighet att uppfylla kraven enligt 3 kap. 4–5 §§ LUSO, 3 kap. 4 § FFFS 2013:1 samt artikel 229 tillsynsförordningen om att värderingar ska vara individuella och gjorda av en kompetent och oberoende värderingsman.

4 Ingripande

4.1 Förutsättningar för ingripande

Om ett kreditinstitut har åsidosatt sina skyldigheter enligt LBF, andra författningar som reglerar institutets verksamhet, bolagsordning, stadgar eller reglemente eller interna instruktioner som har sin grund i författningar som reglerar institutets verksamhet, ska Finansinspektionen, med stöd av 15 kap. första stycket LBF, ingripa.

Ingripandet kan ske genom bland annat föreläggande att komma till rätta med situationen.

4.2 Finansinspektionens överväganden

För att en hypotekskredit ska få ingå i säkerhetsmassan finns vissa formella krav som måste uppfyllas. Som framgår av ovan nämnda förarbeten är anledningen till detta att säkerställa de förmånsberättigades fordringar. Den omständigheten att banken inte levt upp till de formella kraven avseende värderingarna av fast egendom, som ej är avsedd för bostadsändamål, utgör i sig skäl för Finansinspektionen att ingripa mot banken.

Finansinspektionens föreläggande innebär att banken senast den 31 december 2018 ur säkerhetsmassan ska utesluta de hypotekskrediter som lämnats mot in-teckning i fast egendom, som ej är avsedd för bostadsändamål, och som inte har fastställda individuella värderade marknadsvärden, i den mening som avses i 3 kap. 4–5 §§ lagen (2003:1223) om utgivning av säkerställda obligationer.

Finansinspektionen bedömer att det är skäligt att ge banken tid fram till den 31 december 2018 att vidta nödvändiga åtgärder. Finansinspektionen kommer inom ramen för sin tillsyn att följa upp genomförandet av åtgärderna.

FINANSINSPEKTIONEN

Martin Noréus
Områdeschef
Bank

Linda Löfgren
Senior jurist
Bankrätt

DELGIVNINGSKVITTO



FI Dnr 15-5403
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

Föreläggande

Handling:

Beslut avseende Landshypotek Bank Aktiebolag om föreläggande att ur säkerhetsmassan utesluta de hypotekskrediter som lämnats mot inteckning i fast egendom, som ej är avsedd för bostadsändamål, och som inte har fastställda individuellt värderade marknadsvärden, **den 22 juni 2017.**

Jag har denna dag tagit del av handlingen.

.....
DATUM
.....
NAMNTECKNING
.....
NAMNFÖRTYDLIGANDE
.....
EV. NY ADRESS
.....
.....
.....
.....

Detta kvitto ska sändas tillbaka till Finansinspektionen **omgående**. Om kvittot inte skickas tillbaka kan delgivning ske på annat sätt, t.ex. genom stämningssman.

Om du använder det bifogade kuvertet är återsändandet gratis.

Glöm inte att **ange datum** för mottagandet.

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.