



Finansinspektionen
finansinspektionen@fi.se

2023-04-26

Er ref: FI23-9476

FF ref 2023/09

Riskviktsgolv för exponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter

När ökade kapitalkrav för banklån till kommersiella fastigheter senast var aktuellt (FI dnr 19-14171), och som sedan infördes 2020, handlade det om påslag inom ramen för pelare 2. Finansbolagen hade då principiella invändningar mot att generellt bindande krav meddelades via en promemoria och inte genom föreskrift med stöd av ett bemyndigande i lag. Den legala grunden och processen kring ett riskviktsgolv inom ramen för pelare 1 som nu föreslås föranleder i och för sig inte några invändningar på grund av legala hinder om väl förutsättningarna i artikel 458 i Tillsynsförordningen är uppfyllda. Promemorian ger dock på vissa punkter intrycket av att andra motiv än de som framgår av artikel 458 ligger till grund för förslaget. I remisspromemorians avsnitt 1.4 talas det om en brygga vid infasningen av bankpaketets s.k. output floor vilket ger intrycket att det handlar om andra syften än de som anges i artikel 458, och att åtgärden utifrån de egentliga motiven skulle kunna bli kvar under längre tid än de två år som medges. I samband med 2020 års golv angavs motiv på temat att interna modeller behövde kompletteras för att inte ge för låga krav i enskilda fall. Nu är motivet i stället att den kommersiella fastighetssektorn orsakar stora risker för det finansiella systemet. Motiven och argumenten varierar men det högre kapitalkravet består. Kapitalkravet blir i praktiken mer konstant än konsekvent, för att sammanfatta utvecklingen.

Finansbolagen anser i motsats till Finansinspektionen att SME-rabatten enligt artikel 501 i tillsynsförordningen ska tillämpas på det totala beloppet av riskvägda tillgångar för aktuella exponeringar, såväl den underliggande som den tillkommande delen. Finansbolagen noterar i sammanhanget att Finanstillsynet, i samband med att motsvarande riskviktsgolv infördes i Norge 2021, angett att rabatten enligt artikel 501 tillämpas även på det tillkommande beloppet av riskvägda tillgångar.

FINANSBOLAGENS FÖRENING


Lars Zacharoff


Per Holmgren