

NOTAT

Finanstilsynet

5. november 2025

J.nr. 25-016722

ANME / LAFR

Tabsniveauer på eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom

Formål

Finanstilsynet offentliggør hermed tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom for 2016 - 2024 i overensstemmelse med artikel 430a stk. 3, i EU-forordning nr. 1623/2024, herefter benævnt CRR3. Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauer i Grønland pga. fortrolighed.

Kreditinstitutter har hermed muligheden for at fravige kravet i CRR3 artikel 125, stk. 2, første afsnit, artikel 126, stk. 2 første afsnit på danske, grønlandske og færøske eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme samt erhvervsejendomme, da tabsprocenterne i 2024 ligger under de regulatoriske grænser.¹ Dermed tildeles eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien en risikovægt på 20 % for eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme. Tilsvarende tildeles eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien en risikovægt på 60 % for eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendomme.

Institutterne vil også have mulighed for at fravige kravet i CRR3 artikel 199, stk. 2, litra b på danske, grønlandske og færøske eksponeringer, da der er offentliggjort dokumentation for, at tabsprocenterne i 2024 ligger under de regulatoriske grænser.

Institutterne skal altid foretage en konkret vurdering af, hvorvidt det er relevant og risikomæssigt forsvarligt at se bort fra kravet for en given eksponering.

¹ For Grønland og Færøerne forventes CRR3 at blive sat i kraft ved lov fra 1. januar 2026. Indtil CRR3 er sat i kraft ved lov i Grønland og på Færøerne, kan institutterne fravige kravet i CRR2 artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, på hhv. grønlandske og færøske eksponeringer, hvor Finanstilsynet har dokumenteret, at der eksisterer et veludviklet og veletableret ejendomsmarked, dvs. eksponeringer med sikkerhed i private ejerboliger.

I henhold til artikel 125, stk. 2, nederst, artikel 126, stk. 2, nederst, kan institutterne risikovægte eksponeringer omfattet af disse artikler i henhold til artikel 125, stk. 1 & artikel 126, stk. 1, hvis nedenstående grænser for tabsniveauer ikke blev overskredet i det foregående år som offentliggjort af Finanstilsynet.

I henhold til artikel 199, stk. 3, i EU-forordning nr. 575/2013 (CRR) som ændret ved EU-forordning nr. 2019/876 (CRR2) gælder tilsvarende, at institutterne kan se bort fra kravet i CRR3 artikel 199 stk. 2, litra b, hvis nedenstående grænser, ikke overskrides i det foregående år.

- a) De samlede tab på lån med sikkerhed i *beboelsesejendomme*, for den del af lånet som ligger indenfor 55 pct. af ejendommenes markedsværdi, må ikke overstige 0,3 pct. af de udestående lån med sikkerhed i beboelsesejendomme i et bestemt år.
- b) De samlede tab på lån med sikkerhed i *erhvervsejendomme*, for den del af lånet som ligger indenfor 55 pct. af ejendommenes markedsværdi, må ikke overstige 0,3 pct. af de udestående lån med sikkerhed i erhvervsejendomme i et bestemt år.
- c) Det samlede tab på lån med sikkerhed i *beboelses- henholdsvis erhvervsejendomme* indenfor 100 pct. af ejendommenes markedsværdi må ikke overstige 0,5 pct. af de udestående lån med sikkerhed i beboelses- henholdsvis erhvervsejendomme i et bestemt år.

Konklusion vedr. Danmark

Der foreligger endnu ikke data over institutternes tab indenfor de belåningsintervaller, som fremgår af CRR3. For både beboelses- og erhvervsejendomme er kreditinstitutternes tabsprocenter, hvor belåningen er op til 100 pct. af ejendomsværdien, dog lavere end 0,3 pct., hvorfor tabsprocenterne for lån indenfor 55 pct. intervallet også ligger indenfor grænseværdierne i CRR3.

Dermed kan eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien tildeles en risikovægt på 20 % for eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme. Tilsvarende kan eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien tildeles en risikovægt på 60 % for eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendomme.

Kreditinstitutter, der anvender IRB-metoden, kan endvidere anvende beboelsesejendomme og erhvervsejendomme som sikkerhed, på trods af at risikoen ved låntageren i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom.

Konklusion vedr. Færøerne

De færøske kreditinstitutters tabsprocenter for 2019-2024 fremgår af bilag 2. Tabsprocenterne ligger indenfor grænseværdierne fastlagt i CRR2. For både beboelses- og erhvervsejendomme er tabsprocenterne, hvor belåningen er

op til 100 pct. af ejendomsværdien, i 2024 lavere end 0,3 pct., hvorfor tabsprocenterne for lån indenfor 55 pct. intervallet også ligger indenfor grænseværdierne i CRR3.

Indtil CRR3 er sat i kraft på Færøerne, gælder forsat den vurdering, at der ikke eksisterer veludviklede og veletablerede markeder for erhvervsejendomme og andre beboelsesejendomme end private ejerboliger (til helårsbrug) på Færøerne. Der henvises til notat "Vejledning omkring veludviklede og veletablerede markeder i Grønland og på Færøerne" af 2. september 2024.

Institutter har hermed muligheden for at fravige kravet i CRR2 artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, på færøske eksponeringer sikret ved pant i private ejerboliger (til helårsbrug). Dermed kan eksponeringer sikret ved pant i private ejerboliger (til helårsbrug) betragtes som helt og fuldt sikret, på trods af at risikoen ved låntageren i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom.

Fra 1. januar 2026² gælder følgende for færøske eksponeringer:

- Eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien tildeles en risikovægt på 20 % for eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme. Tilsvarende kan eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien tildeles en risikovægt på 60 % for eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendomme.
- Kreditinstitutter, der anvender IRB-metoden, kan endvidere anvende beboelsesejendomme og erhvervsejendomme som sikkerhed, på trods af at risikoen ved låntageren i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom.

Konklusion vedr. Grønland

Det er ikke muligt at offentliggøre tabsniveauerne i Grønland, for eksponeringer sikret med pant i fast ejendom grundet hensynet til fortrolighed. Tabsprocenterne ligger indenfor grænseværdierne fastlagt i CRR2. Tabsprocenterne for både beboelses- og erhvervsejendomme, hvor belåningen er op til 100 pct. af ejendomsværdien, lå i 2024 lavere end 0,3 pct., og er dermed indenfor de grænseværdier, der er fastsat i CRR3.

Indtil CRR3 er sat i kraft i Grønland, gælder forsat den vurdering, at der ikke eksisterer veludviklede og veletablerede markeder for erhvervsejendomme og andre beboelsesejendomme end private ejerboliger (til helårsbrug) i Grønland. Der henvises til notat "Vejledning omkring veludviklede og veletablerede markeder i Grønland og på Færøerne" af 2. september 2024.

² Forventet dato for ikrafttræden.

Institutter har hermed muligheden for at fravige kravet i CRR2 artikel 125, stk. 2, litra b, artikel 126, stk. 2, litra b, samt artikel 199, stk. 2, litra b, på grønlandske eksponeringer sikret ved pant i private ejerboliger (til helårsbrug). Dermed kan eksponeringer sikret ved pant i private ejerboliger (til helårsbrug) betragtes som helt og fuldt sikret, på trods af at risikoen ved låntageren i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom.

Fra 1. januar 2026³ gælder følgende for grønlandske eksponeringer:

- Eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien tildeles en risikovægt på 20 % for eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendomme. Tilsvarende kan eksponeringsdelen op til 55 % af ejendomsværdien tildeles en risikovægt på 60 % for eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendomme.
- Kreditinstitutter, der anvender IRB-metoden, kan endvidere anvende beboelsesejendomme og erhvervsejendomme som sikkerhed, på trods af at risikoen ved låntageren i væsentlig grad afhænger af afkastet fra den underliggende ejendom.

Fremtidige offentliggørelser

Finanstilsynet offentliggør årligt de indberettede tabsniveauer for eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom i overensstemmelse med CRR3 artikel 430a stk. 3.

Kreditinstitutterne skal være opmærksomme på, at hvis én af de grænser, der er anført i CRR3 artikel 125, stk. 2, litra a eller artikel 125, stk. 2, litra b, overskrides i det foregående år, bortfalder institutternes mulighed for at anvende den behandling, der fremgår af CRR3 artikel 125, stk. 2, sidste afsnit. Tilsvarende bortfalder institutternes mulighed for at anvende den behandling, der fremgår af CRR3 artikel 126, stk. 2, sidste afsnit, hvis én af de grænser, der er anført i CRR3 artikel 126, stk. 2, litra a eller artikel 126, stk. 2, litra b, overskrides i det foregående år. Derudover bortfalder institutternes mulighed for at se bort fra CRR3 artikel 199 stk. 2, litra b, for beboelsesejendomme, hvis én af de grænser, der er anført i CRR3 artikel 199, stk. 3, litra a eller artikel 199, stk. 3, litra b, overskrides i det foregående år. Tilsvarende bortfalder institutternes mulighed for at se bort fra CRR3 artikel 199 stk. 2, litra b, for erhvervsejendomme, hvis én af de grænser, der er anført i CRR3 artikel 199, stk. 4, litra a eller artikel 199, stk. 4, litra b, overskrides i det foregående år.

³ Forventet dato for ikrafttræden.

Bilag 1: Indberettede tabsniveauer i Danmark**Tab på eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom**

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2024	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	189	433
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.502.505	2.502.505
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
	Tab indenfor:	
2023	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	211	441
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.380.350	2.380.350
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
	Tab indenfor:	
2022	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	191	464
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.283.619	2.283.619
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
	Tab indenfor:	
2021	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	438	903
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.455.182	2.455.182
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,04%
	Tab indenfor:	
2020	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	740	1.094
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.424.712	2.424.712
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,05%
	Tab indenfor:	
2019	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	357	758
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.176.454	2.176.454
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,03%
	Tab indenfor:	
2018	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	577	1.415
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.824.485	1.824.485

Tab på eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom

Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,08%
	Tab indenfor:	
2017	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	564	1.157
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.067.031	2.067.031
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,06%
	Tab indenfor:	
2016	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	713	1.943
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	2.190.439	2.190.439
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,09%

Kilde: COREP (C15)

Tab på eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2024	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	37	196
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	677.975	677.975
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,03%
	Tab indenfor:	
2023	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	43	156
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	650.526	650.526
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
	Tab indenfor:	
2022	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	51	129
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	631.172	631.172
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,02%
	Tab indenfor:	
2021	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	135	923
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	667.046	667.046
Tab i forhold til eksponeringer	0,02%	0,14%
	Tab indenfor:	

Tab på eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom

2020	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	317	927
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	672.113	672.113
Tab i forhold til eksponeringer	0,05%	0,14%
Tab indenfor:		
2019	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	95	447
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	748.814	748.814
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,06%
Tab indenfor:		
2018	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	300	845
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	725.879	725.879
Tab i forhold til eksponeringer	0,04%	0,12%
Tab indenfor:		
2017	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	112	599
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	771.029	771.029
Tab i forhold til eksponeringer	0,01%	0,08%
2016	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	223	744
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	863.468	863.468
Tab i forhold til eksponeringer	0,03%	0,09%

Kilde: COREP (C15)

Bilag 2: Indberettede tabsniveauer på Færøerne**Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom**

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
2024	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	25
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	10.537	10.537
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,24%
Tab indenfor:		
2023	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	18
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	9.407	9.407
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,19%

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i beboelsesejendom

	Tab indenfor:	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2022		
Tab	0	15,6
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	8.214	8.214
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,19%
	Tab indenfor	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2021		
Tab	0	21,4
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.887	7.434
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,29%
	Tab indenfor:	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2020		
Tab	18,5	18,9
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.565	7.565
Tab i forhold til eksponeringer	0,24%	0,25%
	Tab indenfor:	
	80 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2019		
Tab	6,5	6,5
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	7.238	7.238
Tab i forhold til eksponeringer	0,09%	0,09%

Note: Data omfatter eksponeringer for færøske institutter.

Kilde: COREP (C15)

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom

<i>Mio. kr.</i>	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2024		
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.160	1.160
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
	Tab indenfor:	
	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
2023		
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.357	1.357
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
	Tab indenfor:	

Tab på færøske eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendom

2022	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	1.101	1.101
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
	Tab indenfor:	
2021	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	852	852
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
	Tab indenfor:	
2020	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0	0
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	784	784
Tab i forhold til eksponeringer	0,00%	0,00%
	Tab indenfor:	
2019	50 pct. af markedsværdi	100 pct. af markedsværdi
Tab	0,38	0,38
Samlet eksponering indenfor en LTV på 100 pct.	639	639
Tab i forhold til eksponeringer	0,06%	0,06%

Note: Data omfatter eksponeringer for færøske institutter.

Kilde: COREP (C15)