



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

# Krav til verdsettelse av fast eiendom ved innvilgning og overvåking av lån

**RUNDSKRIV:**

5/2021

**DATO:**

21.10.2021

**RUNDSKRIVET GJELDER FOR:**

Banker

Kredittforetak

Finansieringsforetak

**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

# 1 Innledning

Kapitalkravsforordningen<sup>1</sup> angir krav til verdivurdering av fast eiendom. Den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA) fastsatte 29. mai 2020 retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån.<sup>2</sup> Retningslinjen trådte i kraft 30. juni 2021. Dette rundskrivet omhandler retningslinjens kapittel 7, nærmere bestemt de delene av kapitlet som omfatter verdsettelse av fast eiendom i forbindelse med innvilgning og overvåking av lån, herunder bruk av statistiske modeller ved verdsettelse av fast eiendom.

Norsk gjennomføring av de europeiske retningslinjene for verdsettelse av fast eiendom ved innvilgning og overvåking av lån er nærmere beskrevet nedenfor. Finanstilsynet forventer at retningslinjer knyttet til bruk av statistiske modeller for verdsettelse av fast eiendom etterleves av foretakene fra 1. januar 2022.

## 2 Krav til interne retningslinjer for verdsettelse av fast eiendom som pant for lån

Foretaket skal ha interne retningslinjer og rutiner for verdsettelse av fast eiendom som pant for lån, herunder retningslinjer for bruk av statistiske modeller ved innvilgelse av lån. De interne retningslinjene for bruk av statistiske modeller skal være i samsvar med foretakets kredittpolicy. Det forventes at foretaket etablerer kriterier for bruk av statistiske modeller for verdsettelse av fast eiendom ved innvilgelse av lån, og disse kriteriene bør knyttes til kjennetegn ved lånet og eiendommen som stilles som sikkerhet. Finanstilsynet forventer at kriteriene blant annet knytter seg til eiendommens verdi og lånets størrelse, belåningsgrad og robustheten til verdivurderingsestimatet fra den statistiske modellen. For lån som ikke tilfredsstillende kriteriene, må verdsettelsen foretas av intern eller ekstern verdsetter.

Foretaket må påse at verdsettelsen gjennomføres etter relevante og anerkjente standarder, samt at det er etablert rutiner for dokumentasjon av verdsettelsen. Foretaket må ha retningslinjer for oppfølging i de tilfeller kjøpspris avviker vesentlig fra modellens verdivurdering.

Foretaket må ha interne retningslinjer og prosedyrer for overvåking, oppfølging og oppdatering av verdien av sikkerhetene.

---

<sup>1</sup> Jf. artikkel 208 og 229

<sup>2</sup> EBA: [EBA/GL/2020/06. 29 May 2020: Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring \(pdf\)](#)

EBA's nettsted: [Tilleggsinformasjon til "Guidelines on loan origination and monitoring"](#)

### 3 Krav til foretakets bruk av statistiske modeller

Foretaket må påse at statistiske modeller for verdsettelse av fast eiendom er tilpasset det aktuelle panteobjektet og geografisk tilhørighet på et tilstrekkelig detaljert nivå (eksempelvis kommune/bydel). Modellen må inneholde et estimat for usikkerheten i verdianslaget, og usikkerheten skal vises sammen med verdianslaget.

Foretaket må påse at den statistiske modellen er robust, nøyaktig og pålitelig, og basert på et tilstrekkelig stort og representativt utvalg av observerte transaksjoner, som også omfatter perioder med prisnedgang.

Foretaket må regelmessig etterprøve (bacteste) estimatene mot realiserte salgspriser for panteobjekter. Foretaket må påse at valideringen av den statistiske modellen oppfyller relevante krav som stilles til validering av statistiske modeller generelt.

Ved bruk av modeller utviklet av tredjepart skal foretaket vurdere modellens egnethet for egen portefølje. Foretaket må påse at det har tilstrekkelig kompetanse internt til å forstå forutsetninger og begrensninger i modellen, og dens relevans for berørte markedsområder og panteobjekter.

Foretaket må ha retningslinjer for alternativ metode for verdsettelse dersom modellen ikke lenger er tilgjengelig.

### 4 Krav til verdsetter

For innvilgelse av lån hvor bruk av statistiske modeller ikke tilfredsstillere kriteriene for verdsettelse, må verdsettelsen foretas av intern eller ekstern verdsetter.

Verdsetter skal ha kompetanse om fastsettelse av boligverdier i tråd med nasjonale og internasjonale standarder.

Foretaket må påse at intern eller ekstern verdsetter har tilstrekkelig kompetanse og utdanning til å utføre verdsettelse av det konkrete panteobjektet og har nødvendig tekniske ferdigheter, erfaring og kunnskap om markedet for dette objektet.

Foretaket må påse at det ikke er interessekonflikter for verdsetter, herunder at verdsetter ikke er involvert i kredittprosessen og ikke har interesser i det aktuelle panteobjektet, og at verdsetterens godtgjørelse er uavhengig av utfallet av verdsettelsen.

