



## Folketingets Erhvervsudvalg

**ERHVERVS MINISTEREN**

4. december 2023

### Besvarelse af spørgsmål 30 alm. del stillet af udvalget den 7. november 2023 efter ønske fra Lars-Christian Brask (LA).

**ERHVERVS MINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Ministeren bedes redegøre for, hvordan henholdsvis vejledning om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter og aktivering af en sektorspecifik systemisk buffer for erhvervseksponeringer mod ejendoms-selskaber enkeltvist samt tilsammen påvirker udlånet på dette område og kvantificere effekten på byggeaktiviteten af nye boliger og effekten på energirenoveringer af eksisterende ejendomme.

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 33 12 37 78  
CVR-nr. 10 09 24 85  
EAN nr. 5798000026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Svar:

Jeg har forelagt spørgsmålet for Finanstilsynet, der har oplyst følgende:

”Vejledningen om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter er baseret på Finanstilsynets erfaringer med god praksis i penge- og realkreditinstitutter, særligt i systemisk vigtige finansielle institutter, de såkaldte ”SIFI-institutter”. Disse institutter har en stor del af markedet for finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter. Vejledningen vurderes generelt at betyde en uændret adgang til finansiering for ejendoms-selskaber og ejendomsprojekt med almindelig risiko. Finanstilsynet vurderer, at vejledningen særligt er relevant for de mindre og mellemstore pengeinstitutter, der i nogle tilfælde ikke har haft dækkende forretnings-gange på området i samme omfang som SIFI-institutterne og derfor løber en risiko for at begå nogle af de samme fejl, som visse institutter begik op til finanskrisen i 2008.

Finanstilsynet vurderer derfor, at vejledningen ikke har haft væsentligt effekt på udlånet på dette område eller haft væsentlig effekt på byggeaktiviteten af nye boliger eller på energirenoveringer af eksisterende ejendomme.

Det vurderes ikke, at nogen selskaber kan få problemer med at rejse den nødvendige kapital til at overholde kapitalkravene som følge af en sektorspecifik systemisk buffer. I hvilket omfang, aktivering af den sektorspecifikke systemiske buffer vil påvirke udlånet til ejendoms-selskaber, vil afhænge af, hvor store omkostninger kreditinstitutterne vil have ved at holde den ekstra kapital. Stigende kapitalomkostninger kan således påvirke prisen på udlån og dermed føre til lavere efterspørgsel.

Et højere kapitalkrav vil isoleret set vil føre til højere omkostninger til at aflønne aktionærer, som nu skal stille mere kapital til rådighed. Denne effekt vil dog blive modvirket af, at det højere kapitalkrav gør instituttet mere robust, hvilket mindsker risikoen i kreditinstituttet og vil reducere omkostningerne ved at holde kapitalen.

Det øgede kapitalkrav er med til at sikre, at kreditinstitutter kan finansiere sunde ejendomsselskaber i gode og dårlige tider. I en situation, hvor bankerne må tage tab på deres eksponeringer mod ejendomsselskaber, vil bufferen fungere modcyklisk og øge institutternes tabskapacitet og dermed understøtte kreditgivningen.

Finanstilsynet vurderer derfor, at aktivering af en sektorspecifik systemisk buffer ikke i nævneværdig grad vil påvirke udlånet til ejendomsselskaber eller have effekt på byggeaktiviteten på kort sigt, men derimod kan være med til at sikre, at aktivitet og kreditgivning kan opretholdes på længere sigt.”

Jeg kan i øvrigt henvise til min besvarelse af ERU spørgsmål 29 alm. del.

Med venlig hilsen

Morten Bødskov