

Finanstilsynet

Strandgade 29, 1401 København K

J.nr. ST08319-26

Bemærkninger til høring over udkast til en delegerede retsakt under forordning 575/2013 kapitalkravsforordningen (CRR)

EjendomDanmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til høring over udkast til en delegeret retsakt under forordning 575/2013, kapitalkravsforordningen (CRR).

EjendomDanmark anerkender ambitionen om at sikre, at ejendomme under opførelse færdiggøres. Det er imidlertid afgørende, at nye EU-initiativer implementeres på en måde, der tager højde for de betydelige forskelle i økonomiske og tekniske rammevilkår på tværs af medlemslandene samt mellem forskellige geografiske områder internt i Danmark.

Særligt ejendomsejere i landdistrikter og områder uden for de største byer står allerede i dag over for væsentligt vanskeligere finansieringsvilkår, lavere ejendomsværdier og mere begrænset adgang til kapital til investeringer i renovering og energioptimering. Nye krav om kreditrisikoafdækning kan skabe tekniske barrierer, der gør det vanskeligere at optage lån, særligt uden for de større byer, hvor finansieringsmulighederne i forvejen er udfordrede, bl.a. som følge af den systemiske buffer. Tiltag, der har til formål at styrke risikodækningen, kan dermed utilsigtet komme til at ramme geografisk skævt og forstærke eksisterende forskelle i investeringsmuligheder og udvikling.

EjendomDanmark finder det derfor vigtigt, at der i de videre forhandlinger lægges vægt på følgende:

- At implementeringen sker proportionalt og med respekt for regionale forskelle i finansieringsmuligheder, energiinfrastruktur og ejendomsøkonomi.
- At nye krav ikke medfører unødige administrative byrder eller øgede dokumentationskrav for ejendomsejere.
- At reguleringen understøtter investeringssikkerhed og langsigtet planlægning frem for at skabe usikkerhed om fremtidige krav og økonomiske konsekvenser.
- At der tages højde for, at mange ejendomsejere samtidig står over for betydelige investeringer i klimatilpasning, vedligeholdelse og energirenovering.
- At der sikres fleksibilitet i implementeringen, så medlemslandene kan tage hensyn til nationale og lokale forhold.

Afslutningsvist vil EjendomDanmark understrege betydningen af stabile og forudsigelige rammevilkår. Krav til færdiggørelsesgarantier og skærpede rammer for finansieringsgrundlag og risikovurdering i boligbyggeri bør afspejle de praktiske og økonomiske realiteter, som danske ejendomsejere opererer under – og ikke skabe unødvendige hindringer, hvor der ikke foreligger tilsvarende risici i dansk kontekst.

EjendomDanmark håber, at disse bemærkninger kan bistå EU-specialudvalget i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget. Vi står naturligvis til rådighed for yderligere dialog.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye
Politisk direktør, EjendomDanmark