



Realkreditt í Føroyum

Frágreiðing um umsitingargjaldið fyri realkredittslán

27. juni 2014





Útgevri: Kappingareftirlitið
Skálatrøð 20
FO-110 Tórshavn
Faroe Islands

Telefon: +298 35 60 40
T-postur: kapping@kapping.fo
Ábyrgd: Terje Sigurðsson, deildarstjóri

ISBN 978-99918-870-0-5

Innihaldsyvirlit

Kapittul 1: Samandráttur	1
Kapittul 2: Inngangur	3
2.1 Skilmarking av kanningini	5
2.2. Hoyring.....	5
Kapittul 3: Marknaðurin í Føroyum	6
3.1 Føroysku peningastovnarnir	6
3.1.1 BankNordik	6
3.1.2 Eik Banki.....	7
3.1.3 Aðrir á fíggjarmarknaðinum	9
3.2 Bústaðarmarknaðurin	9
3.2.1. Marknaðarstøðan	12
3.2.2. Váðin á bústaðarmarknaðinum.....	13
3.3 Føroyski lántakarinn.....	15
Kapittul 4: Ástøði	19
4.1 Marknaðarbygnaður.....	19
4.2 Varaseting (SubstitiÓN)	21
4.3 Atgongd v.m.	21
Kapittul 5: Ávegis niðurstøða	23
Kapittul 6: Um realkredittlán	25
6.1. Javnvágsreglan	25
6.2. Kredittváðin hjá realkredittstovninum	26
6.3. Íleggjarin	27
6.4. Lánsstøðing	27
Kapittul 7: Umsitingargjaldið á realkredittlánnum á danska marknaðinum	28
7.1. Umsitingargjaldið	28
7.2. Gongdin á umsitingargjaldinum.....	29
7.2.1. Samanumtøka um gongdina á umsitingargjaldinum	31
7.3. Útbreiðsluskipanir á danska marknaðinum	32
7.3.1. Útbreiðsluskipanin hjá Totalkreditt.....	33
7.3.2. Útbreiðsluskipan hjá BRF Kreditt og Nordea.....	33
Kapittul 8: Umsitingargjaldið á realkredittlánnum á føroyska marknaðinum	34
8.1. Umsitingargjaldið	34
8.2 Gongdin á umsitingargjaldinum.....	34
8.2.1 Gongdin á umsitingargjaldinum hjá Eik Banki.....	34
8.2.2 Gongdin á umsitingargjaldinum hjá BankNordik.....	35
8.2.3 Samanumtøka um gongdina á umsitingargjaldinum	37
8.3 Útbreiðsluskipanir á føroyska marknaðinum.....	38
8.3.1. Avtala um veiting og trygd millum Eik Banka og BRFkreditt	38
8.3.2. Avtala um veiting og trygd millum BankNordik og DLR Kreditt.....	39
Kapittul 9: Ávegis niðurstøða	41
Kapittul 10: Benchmark við aðrar bankavinnur	42
10.1 Benchmark við dansku bankavinnuna	42
10.1.1 Solvensprosent	43
10.1.2 Kjar nukapitalsprosent	44

10.1.3 Renting av eginogn	45
10.1.4 Inntøka pr. kostnaðarkrónu.....	46
10.1.5 Niðurskrivingar.....	47
10.2 Benchmark við peningastovnsvinnur í ES	48
10.2.1 Renting av eginogn	48
10.2.2 Solvensprosent.....	49
Kapittul 11: Ávegis niðurstøða.....	51
Kapittul 12: Avkast av realkredittlánum	53
12.1. Veðhaldini	54
12.2. Fígging.....	55
12.2.1 Eginkapitalur.....	55
12.2.2 Fremmandakapitalur.....	56
12.3 Partabrævakeyp og veðseting av lánsbrøvum	57
12.3.1 Partabrøv í DLRKreditt	57
12.3.2. Veðsettu lánsbrøvini hjá Eik Banka	58
12.4. Serstakur solvensur fyri privata økið	60
12.4.1 Solvenstørvur innan privata økið - BankNordik	61
12.4.2 Solvenstørvur innan privata økið - Eik Banki.....	63
12.5. Avkast av realkredittlánum	65
12.5.1 Avkaststørvur hjá BankNordik ísmb. við realkredittlán.....	65
12.5.2 Veruliga avkastið hjá BankNordik	65
12.5.3 Avkaststørvur ísmb. við realkredittlán frá Eik Banka.....	68
12.5.4 Veruliga avkasti av realkredittlánum hjá Eik Banka.....	68
Kapittul 13: Eitt kappingarført umsitingargjald.....	70
13.1. Leiðrættað í mun til Totalkredittavtaluna.....	70
13.2. Leiðrættað í mun til útrokningarnar í Kap. 12.....	71
13.3.1 Umsitingargjalðið hjá BankNordik undir virknari kapping.....	72
13.3.2 Umsitingargjalðið hjá Eik Banka undir virknari kapping.....	72
Kapittul 14: Ávegis niðurstøða.....	74
Kapittul 15: Árin á brúkaran	76
Kapittul 16: Niðurstøða	79

Kapittul 1: Samandráttur

Seinastu árin er umsitingargjaldið á realkredittlánunum í Føroyum við jøvnum millumbilum hækkað, hóast at kalla ongin broyting er farin fram um somu tíð í Danmark. Hóast hækkingarnar hava verið títtari í Føroyum, so hava tær eisini verið størri enn í Danmark.

Hetta er at undrast yvir, tí BankNordik og Eik Banki selja dansk realkredittlán. Harafturat eru føroysku peningastovnarnir partar av danska figgjarkervinum, og føroyska útlánsrentan hevur vanliga fylgt rentuni hjá danska tjóðbankanum. Tískil eru bygnaðarligu umstøðurnar á føroyska og danska figgjarmarknaðinum líkar.

Kappingareftirlitið avgjórði tí at seta kanning í verk av realkredittfigging í Føroyum. Samanberingar í hesi kanning vísa, at umsitingargjaldið í Føroyum er meir enn tvífaldað í mun til danskt stóði.

Støðan á føroyska bústaðarmarknaðinum tykist ikki at vera orsök til stóra prísmunin. Føroyski bústaðarmarknaðurin er sloppin væl frá figgjarkreppuna, meðan danski bústaðarmarknaðurin hevur verið meint raktur av somu kreppu.

Føroyska húskið tykist somuleiðis ikki at hava broytt hugburð í samband við stóru uppgongdina, sum var áðrenn figgjarkreppuna. Hagtøl frá Landsbankanum vísa, at frívirðið hevur verið lutfalsliga støðugt seinastu 9 árin. Hinvegin er danska húskið hitt mest skuldabundna í heiminum sambært altjóða hagtolum.

Marknaðarbygnaðurin, og tað at bert BankNordik og Eik Banki hava veitt realkredittfigging í tíðarskeiðnum¹, kann vera orsök til, at stóðið á umsitingargjaldinum er hægri enn í Danmark. Hinvegin kann orsøkin eisini vera, at føroyska bankavinnan hevur eitt hægri kostnaðarstöði, tí hon hevur nakrar serføroyskar avbjóðingar. Hægri kostnaðarstöði kann tå vera orsök til, at prísstöðið á figgjartænastum í Føroyum yvirhøvir er hægri enn í Danmark.

Um føroyska peningastovnsvinnan hevur serligar avbjóðingar, sum hava við sær hægri kostnaðarstöði, eigur hetta at síggjast, tå ið roknskaparlig lyklatøl hjá BankNordik og Eik Banka verða samanborin við lyklatøl hjá dansku peningastovnsvinnuni.

Fyri at kunna staðfesta um BankNordik ella Eik Banki hava slíkar avbjóðingar, eru lyklatøl hjá hesum báðum peningastovnum samanborin við lyklatøl fyri dansku vinnuna. Lyklatølini fevna um vinningsføri², virkisføri³, solvens og váða⁴. Kappingareftirlitið metir, at við hesum eru allir viðkomandi tættir viðgjørdir. Fyri at stuðla undir hesa samanbering er eisini samanbering gjørd við úrvaldar peningastovnsvinnur í ES. Henda samanbering er meira avmarkað enn tann fyrri.

Samanberingarnar staðfesta, at BankNordik og Eik Banki yvirhøvir hava klárað seg væl í mun til dansku peningastovnsvinnuna. Tá hugt verður at vinningsfórinum, virkisfórinum og solvensi, megna BankNordik og Eik Banki væl at fylgja við dansku peningastovnsvinnuni.

Váðin, sum BankNordik og Eik Banki virka undir í Føroyum, tykist ikki at vera størri enn váðin, sum danska vinnan virkar undir. Tvørturímóti tykist váðin hjá føroysku bankunum at vera lítil í mun til dansku vinnuna.

Kappingareftirlitið hevur gjørt útrokningar, ið staðfesta, hvat avkast BankNordik og Eik Banki fáa av víðarisølu av realkredittlánunum. Í útrokningini er atlit tikið til, at bankarnir veðhalda fyri hvørt realkredittlán. Somuleiðis er atlit tikið til, at BankNordik er álagt at eiga í DLRKredditt, meðan Eik Banka er álagt at veðseta lánsbrøv í BRFKredditt.

Útrokningarnar vísa, at avkastið hjá BankNordik og Eik Banka liggur millum 50% og 100% av eginkapitalinum sum er bundin vegna realkredditt. Somuleiðis verður staðfest, at ognarskapurin í

¹ Norðoyar Sparikassi byrjaði at veita realkredittlán í 2013

² profitabilitet

³ effektivitet

⁴ risiko

DLRKredit, og veðsetingin av lánsbrøvum í BRFKkredit, ikki kunna vera orsökir til nakran prísmun, tí hesar íløgur geva bankunum eitt nøktandi avkast.

Kappingareftirlitið hevur eisini mett um, hvar á leið umsitingargjaldið hevði ligið, um virkin kapping var á føroyska marknaðinum. Tveir leistir eru nýttir í hesum sambandi, har annar tekur støði í útrokningunum av avkastinum, meðan hin tekur støði í eini standardavtalu sum er galdandi í Danmark.

Metingin hjá Kappingareftirlitinum vísir, at umsitingargjaldið átti at ligið millum 0,9% og 1,3%.

Kappingareftirlitið hevur mett um, hvat manglandi kappingin kostar føroyska brúkarinum árliga. Metingin vísir, at manglandi kappingin kostar brúkarinum millum 5.000 kr. og 12.000 kr. árliga⁵. Fyri samfelagið, og serstakliga fyri teir [...] realkreditkundarnar, kostar manglandi kappingin millum 10 og 22 mió. kr. árliga. Tað størsta tapið liggur tó hjá brúkarum, sum hava valt realkredit frá, orsaka av tí óvissu sum BankNordik og Eik Banki hava skapt um umsitingargjaldið.

Tað tykist ikki at vera nøkur eyðsædd orsök til, at umsitingargjaldið hjá føroyska brúkarinum skal vera tvær til tríggjar ferðir hægri enn hjá danska brúkarinum.

⁵ Hetta er grundað á útrokningar har brúkarin hevur eitt realkreditlán á ávíkavist 1. mió. kr. og 2. mió. kr.

Kapittul 2: Inngangur

Realkredittlán komu fyrstu ferð á føroyska marknaðin í 2005, eftir at Eik Banki hevði fingið samstarv í lag við danska realkredittstovnin BRFkreditt. Í 2009 boðaði BankNordik frá, at teir í samstarvi við DLR Kreditt, somuleiðis kundu bjóða føroyingum realkredittlán. Norðoya Sparikassi boðaði tann 14. mai 2013 frá, at samstarvsavtala var gjørd við DLR Kreditt⁶. Suðuroyar Sparikassi og Bústaðir hava arbeitt við at fingið líknandi samstarvsavtalur við dansk realkredittfeløg. Av ymiskum orsökum hevur hetta ikki eydnast teimum.

Í byrjanini vóru føroyingar afturhaldandi við at taka realkredittlán, men í 2009 kom verulig gongd í søluna av realkredittlánum. Samlaða bústaðarfiggingin var 9,4 mia. kr. í 2012, av hesum vóru 2,5 mia. kr. í realkredittlánum.⁷ Eftir fáum árum eru realkredittlán sostatt ein fjórðingur av allari bústaðarfigging.⁸ Vend er tó komin í hesa gongd. Sambært seinastu tølunum frá frá BankNordik og Eik Banka er samlaða talið av realkredittlánum minkandi. Hetta kemst uttan iva av, at 1. veðrættar rentan er lækkað fleiri ferðir síðani 2013, meðan umsitingargjaldið framvegis er 1,7%. Somuleiðis gera føroysku bankarnir lítið burturúr at marknaðarføra realkredittlán.

Hetta er ein óheppin støða fyri føroyska samfelagið, tí rentustøðið er óvanliga lágt júst nú orsaka av vantandi vøkstri í evropeiska búskapinum⁹. Tá ið vøkstur er komin í, fer rentustøðið væntandi upp, og somuleiðis verður við 1. veðrættar rentuni.

Yvirhøvur er ósannlíkt, at rentustøðið næstu 30 árin verður so lágt sum tað er í dag. Tí hevði tað verið ynskiliggt fyri stöðufestið í føroyska búskapinum, um føroyingar í størri mun tóku realkredittlán. Brúkarin hevði tá verið betur tryggjaður í móti teimum rentuhækkingum sum fara at koma í framtíðini¹⁰.

Orsøkin til skjóta vøksturin av realkredittlánum í tíðarskeiðnum 2005 til 2011 er uttan iva, at realkredittlán vóru munandi bíligari enn bústaðarlán. Av øllum eginleikunum við einum láni, so sum prísur, afturgjaldstreytir, og smidleiki, man prísurin viga mest hjá flestu húskjum.

Tíðarskeiðið 2009 til í dag hevur tó eisini verið merkt av, at interbank-marknaðurin hevur verið óstøðugur, og flestu peningastovnar hava tí raðfest at hava innlánsyvirskot. Fyrimunurin hjá einum peningastovni við at selja realkredittlán heldur enn bankalán er, at realkredittlán liggja uttan fyri figgarjavnan hjá peningastovninum. Tað merkir, at realkredittlán ikki tyngja solvensin hjá peningastovninum¹¹.

Umsitingargjaldið er høvuðsinntøkan, sum realkredittstovnurin og peningastovnurin fáa fyri sølu av realkredittlánum. Umsitingargjaldið verður roknað sum ein prosentupphædd av restskuldini. Tá ið Eik Banki á fyrsta sinni bjóðaði realkredittlán, var umsitingargjaldið ásett til 1,25%. Tá BankNordik fór undir at veita realkredittlán, var umsitingargjaldið hjá teimum sett til 1,5%.

Hóast umsitingargjaldið frá byrjan var tvífaldað í mun til danskt støði, hava príshækkingar verið á nærum hvørjum ári. Í 2012 kom umsitingargjaldið upp á 1,9% hjá bæði BankNordik og Eik Banka, og var umsitingargjaldið tá trífaldað sammett við danska støðið^{12,13}.

Kappingareftirlitið valdi av hesi orsök at kanna føroyska realkredittmarknaðin fyri at staðfesta, hví umsitingargjaldið hækkaði ár undan ári.

Tað kunnu vera fleiri orsøkir til stóra prísmunin. Ein orsök kann vera, at marknaðarbygnaðurin gevur BankNordik og Eik Banka høvi til at áseta umsitingargjaldið sum teimum listir. Prísmunurin kann tó

⁶ www.ns.fo

⁷ Upplýsingar frá Eik Banka og BankNordik

⁸ www.landsbanki.fo, búskaparlígr indikatarar, húsarhaldini, talva F64 og F66

⁹ Evropeiski Miðbankan hevur so seint sum 5. juni 2014 boðað frá rentulækkingum fyri at skapa vøkstur. Rentan er nú sett til 0,15 %, meðan innlánsrentan er sett til -0,10%. Kelda: Tíðindaskriv frá Evropeiska Miðbankanum, dagfest 5. juni 2014

¹⁰ Í sambandi við rentuhækking, kann brúkarin velja at halda fast um verandi lán ella umleggja lánið til hægri rentuna ímóti at skerja skuldina.

¹¹ Veðheldur bankin fyri realkredittlánini, so tyngir veðhaldið solvensin

¹² BankNordik boðaði tann 20/3-2013 frá, at umsitingargjaldið var lækkað við 0,20%

¹³ Eik Banki boðaði tann 22/4-2013 frá, at umsitingargjaldið var lækkað við 0,20%

eisini stava frá øðrum viðurskiftum. Til dømis kann munur vera á kostnaðarstöðinum ella váðastøðinum í Føroyum og Danmark. Tílik serføroysk viðurskifti kunnu vera heft at virkseminum, sum verður kannað, men kunnu eisini viðvíkja øðrum virkseminum, sum peningastovnurin hevur. Tílikir munir landanna millum kunnu heilt ella partvís vera orsök til prísmunin.

Ein treyt fyri, at serføroysk viðurskifti kunnu vera orsök til áhaldandi príshækkingarnar er, at hesar eru íkomnar eftir at realkredittlán komu á marknaðin. Serføroysk viðurskifti sum vóru galdandi áðrenn realkredittlán komu á marknaðin eru atlit tikin til, tá ið Eik Banki fyrstu ferð setti umsitingargjaldið á 1,25%

Kappingareftirlitið hevur valt at kannað, um tað eru slíkar orsøkir tilstaðar, sum peningastovnarnir í Føroyum ikki hava stórvegis ávirkan á, ella um BankNordik og Eik Banki, óheft og einsæris, brúka marknaðarbygnaðin til at áseta sær sjálvum hægri vinning.

Kappingareftirlitið hevur valt at brúka Danmark sum samanberingargrundarlag. Grundgevingin fyri hesum er í fyrsta lagi, at føroyska figgjarkervið er partur av danska figgjarkervinum. Hetta merkir millum annað, at talan er um felags gjaldoyra, felags lógarregulering á økinum¹⁴, felags eftirlit, og felags tjóðbanka.

Í øðrum lagi er talan um dansk realkredittlán, ið vera boðin út í Føroyum umvegis BankNordik og Eik Banka. Einasti munur er sostatt, at í Føroyum fer sølan fram umvegis BankNordik og Eik Banka, meðan í Danmark fer sølan fram beinleiðis frá realkredittstovni ella umvegis danskt bankamillumlið.

Í triðja lagi eru tað peningastovnar í Danmark, sum hava líknandi avtalur um veitan av realkreditti, sum teir føroysku peningastovnarnir hava. Her verður serliga hugsað um teir smærru peningastovnarnar, sum hava samstarvsavtalu við Totalkreditt, og á henda hátt eru millumlið fyri Totalkreditt.

Kappingareftirlitið hevur tó valt at samanberingin við Danmark ikki skal standa einsamøll. Tí verður eisini samanborið við onnur evropeisk lond.

Umframt at fáa staðfest, um bankarakstur í Føroyum er serliga avbjóðandi, er neyðugt ítøkuliga at meta um avkastið sum BankNordik og Eik Banka fáa í sambandi við realkredittvirksemið. Tað kunnu verða serstök viðurskifti í sambandi við realkreditt í Føroyum, sum rættvísgera verandi umsitingargjald. Hetta skuldi trinið fram sum manglandi vinningsføri í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum.

Kappingareftirlitið hevur tí kannað, hvat avkast BankNordik og Eik Banki fáa í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum. Í hesum sambandi eru atlit tikin til tær avtalutreytir, sum BankNordik og Eik Banki hava bundið seg til, og hvat hesar bindingar hava við sær í mun til galdandi bankalóggávu.

Ítøkiliga kann nevast, at bæði BRFKreditt og DLRKreditt hava sett ta treyt, at føroysku samstarvsfelagarnir skulu vedhalda í sambandi við víðarisølu av realkreditti. Afturat hesum eru m.a. treytir settar um veðseting av lánsbrøvum og krav um ognarskap. Í sambandi við útrokning av avkasti hevur Kappingareftirlitið tí tikið atlit til tær avtalutreytir, sum realkredittveiting í Føroyum virkar undir.

Bankavirksemið er øðrvísi enn flest aðrar vinnugreininir, tí virksemið er undir sektoreftirlitið¹⁵, sum m.a. setur krøv til figgjjarliga styrki. Bankalóggávan virkar soleiðis, at tá ið bankin fremur handilslig tiltøk, sum hava váða við sær, so skal bankin fremja onnur tiltøk til tess at avmarka váðan. Neyðugt er tí at taka atlit til, hvørjar treytir bankalóggávan setur, tá ið bankar víðariselja realkredittlán fyri realkredittstovnar.

Staðfesting av, hvat veruliga avkastið er, kann geva eina ábending um umsitingargjaldið er høgt, men neyðugt er at meta um støddina á umsitingargjaldinum undir virknari kapping, fyri at kunna staðfesta um umsitingargjaldið í dag er ov høgt og í hvønn mun tað er tað.

¹⁴ Realkreditt er yvirtikið málsokið, sbrt. kunngerð nr. 11 frá 31.03.1948 um føroyskt heimastýri

¹⁵ Figgjareftirlitið

Kappingareftirlitið hevur tí valt at gera eina meting av, hvørjum støði umsitingargjaldið hevði verið á, um virkin kapping var á hesum marknaði. At enda eru ávísar metingar gjørdar av, hvat manglandi prískappingin kostar føroyska brúkaranum.

2.1 Skilmarking av kanningini

Kappingareftirlitið hevur gjørt av at kanna føroyska figgjarmarknaðin í síni heild komandi árinum.

Av tí at talan er um umfatandi og torgreidda vinnu, hevur Kappingareftirlitið tikið avgerð um at fremja kanningina stigvíst.

Kappingareftirlitið hevur sum fyrsta stig, valt at kanna umsitingargjaldið á realkredittlánnum. Avgerðin er grundað á, at fyribils staðfestingar vísa, at umsitingargjaldið í Føroyum liggur á einum munandi hægri støði enn í Danmark.

Í samband við veiting av realkredittlánnum skal brúkarin eisini gjalda ómaksgjöld. Ómaksgjöldini verða ætlandi kannað í einari seinni kanning.

2.2. Hoyring

Kappingareftirlitið hevur lagt áherðslu á, at niðurstøðurnar í kanningini skulu byggja á eitt haldgott og objektívt grundarlag. Kappingareftirlitið hevur í hesum sambandi valt ein leist, har BankNordik og Eik Banki fingu høvi so hvørt at koma við viðmerkingum til kanningina.

Kanningin er tvær ferðir send BankNordik og Eik Banki til viðmerkingar. Fyrstu ferð var tann 3. juni 2013. Í sambandi við fyrstu hoyringina bóðu bæði BankNordik og Eik Banki um at fáa langt hoyringsfreistina. Hetta var eftirlíkað fleiri ferðir, tí Kappingareftirlitið raðfesti at fáa haldgóðar viðmerkingar frá bankunum. Svarfreistin hjá bankunum í sambandi við fyrstu hoyringina var sostatt longd til 2. september 2013.

Tann 27. februar 2014 var kanningin send bankunum til hoyringar fyri aðru ferð við hoyringsfreist tann 17. mars 2014. Í hesum sambandi kom ongin umbøn um longda freist.

Í millum hoyringsumførini hevur eisini verið nógva samskipti millum Kappingareftirlitið og ávikivast BankNordik og Eik Banka. Eftirlitið hevur brúkt nógva tíð at staðfesta ella avvísa tey uppáhald, sum ofta eru framförd í sambandi við hoyringsumførini. Herundir at innheinta upplýsingar frá BankNordik, Eik Banka og myndugleikum.

Kappingareftirlitið metir tí, at fyriliggjandi kanning byggir á eitt haldgott og objektívt grundarlag, har BankNordik og Eik Banki í allari tilgongdini hava havt móguleika at koma við sínum sjónarmiðum og skjalprógnum.

Kapittul 3: Marknaðurin í Føroyum

Marknaðarbygnaðurin hevur týðning fyri, hvussu virkin kappingin er á einum marknaði. Avmarkað tal av veitarum, atgonguforðingar, vantandi flytiføri¹⁶ og vantandi gjøgnumskygni kunnu avmarka kappingina. Fyri figgjarmarknaðin ger tað seg serliga galdandi, at figgjarligar tænar oft eru torgreiddar. Hetta ger, at kundin ofta hevur torført at samanbera tænar hjá einstøku bankunum.

Í kapittuli 3 er lýsing av marknaðarbygnaðinum í Føroyum. Í fyrsta parti er lýsing av veitarasíðuni, í øðrum parti er lýsing av bústaðarmarknaðinum, í triðja parti er lýsing av keyparasíðuni, í fjórða parti verða fyrsti, annar og triðji partur settir inn í ein ástøðiligan samanhag. Í fimta og síðsta parti er ein ávegis niðurstøða. Endamálið er at geva eitt yvirskipað innlit í føroyska marknaðin fyri bústaðarfigging.

3.1 Føroysku peningastovnarir

Tað eru fyra peningastovnar á føroyska figgjarmarknaðinum. Hesir veita allar vanligar innláns- og útlánstænar til vinnulív og privatkundan. Umframt hesar tænar veita peningastovnarir aðrar tænar sum t.d. uttanlandsflytingar, íløguvirksemi, eftirlønar- og tryggingartænar.

Tveir av bankunum, Eik Banki og BankNordik, eru virknir um allar Føroyar, bæði innan privat- og vinnuokið. Hesir hava havt eitt deildarnet sum fevndi um allar Føroyar, men serliga KT-menningin seinastu árin, hevur ført til, at alt fleiri deildir eru latnar aftur. Norðoya Sparikassi og Suðuroyar Sparikassi virka serliga í teirra lokala øki, har teir kappast við BankNordik og Eik Banka.

Posta og Bústaðir hava ein meira avmarkaðan leiklut á føroyska figgjarmarknaðinum innan innlán og útlán. Posta veitir innlánstænar í samstarvi við annan peningastovn, meðan Bústaðir veitir orkulán og arbeiðir við alternativum bústaðarloysnum.

Sambært tølum frá Landsbanka Føroya er samlaði útlánsmarknaðurin í Føroyum (2012) kr. 14,2 mia., harav kr. 7,4 mia. eru útlán til privatkundageiran, kr. 5,8 mia. til vinnukundageiran og kr. 0,8 mia. til almenna geiran. Samlaði innlánsmarknaðurin í Føroyum er kr. 14,6 mia., býttir sundur millum privatkundageiran, kr. 8,6 mia., vinnukundageiran, kr. 4,5 mia., og almenna geiran, kr. 1,5 mia. Sostatt er innlánsyvirskot á føroyska figgjarmarknaðinum. Í mun til geirarnar sæst, at privatkundageirin og almenni geirin hava innlánsyvirskot, meðan vinnukundageirin hevur innlánsundirskot¹⁷.

3.1.1 BankNordik

Av teimum 1,072 mia. kr. sum í 2012 vóru rindaðar til føroyska figgjargeiran í rentum og ómaksgjöldum, fóru 46% til BankNordik. Verður støði tikið í hesum metingarstøði, er BankNordik størsti peningastovnur í Føroyum.

Bankin er ein samanrenning av Føroya Banka og Sjóvinnubankanum, sum vóru lagdir saman aftaná at báðir peningastovnarir komu í figgjarligt óføri fyrst í nítíárunum. Føroya Banki varð stovnaður tann 2 februar 1906 av Den Danske Landsmandsbank. Føroya Banki var sostatt fyrsti bankin í Føroyum.

Bæði Sjóvinnubankin og Føroya Banki høvdu sítt høvuðsvirksemi innan vinnulívsfigging, og er BankNordik framvegis størstur á vinnukundaøkinum¹⁸.

BankNordik fekk í 2009 avtalu í lag við DLR Kreditt um veiting av realkredittláni til føroyingar.

BankNordik P/F er móðurfelagið í BankNordik samtakinum. Afturat vanligum peningastovnsvirksemi eigur samtakið 100% í skaðatryggingarfelagnum Trygd og meklarafelagnum Skyn. Umframt at virka í Føroyum er BankNordik virkin í Danmark, Grønlandi og Íslandi¹⁹.

Altjóðagongdin hjá BankNordik byrjaði í 2009, tá ið BankNordik keypti 51% av partapeninginum í Vørður Tryggingar hf. Í 2010 vóru síðan 12 deildir hjá Spar Bank keyptar, av hesum vóru 9 í Danmark

¹⁶ mobilitet

¹⁷ www.landsbanki.fo, búskaparligir indikatarar, húsarhaldini, talva F34, 35, 36 og 37

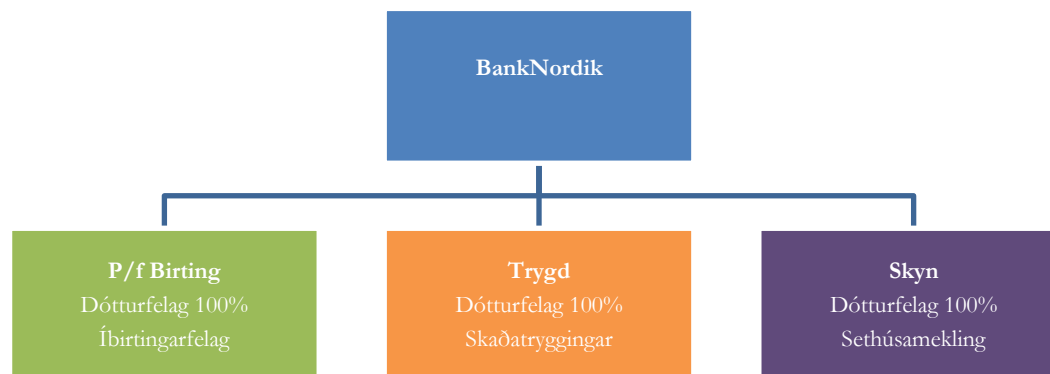
¹⁸ www.banknordik.fo

¹⁹ www.banknordik.fo

og 3 í Grønlandi. Í 2011 yvirtók BankNordik tann sunna partin av Amagerbanken frá Fíggjarligum Støðufesti. Yvirtøkan fevndi um 90.000 kundar, 13 deildir, og 200 starvsfólk hjá Amagerbanken²⁰.

Føroyski parturin av virkseminum hjá BankNordik samtakinum er lýstur í mynd 3.1.1 niðanfyri.

Mynd 3.1.1: BankNordik samtakið í Føroyum



Kelda: banknordik.fo

BankNordik hevur tveir eigarar, sum eiga meir enn 5% av partabrøvunum. Fíggjargrunnurin frá 1992 eigur 33,4% av partabrøvunum í BankNordik, og íløgufelagið Lind Invest eigur 10% av partabrøvunum. Fíggjargrunnurin er ogn hjá Føroya landsstýri.

Annars er ognarskarin spjaddur – 59% av øllum partabrøvum eru ogn hjá føroyingum, 17% eru hjá donskum íleggjarum og 15% eru hjá íslenskum íleggjarum. Restin er ogn hjá íleggjarum uttan fyri hesi trý londini²¹.

Við støði í ognarlutinum hjá Fíggjargrunninum frá 1992, og spjaðingina av restini av ognarlutinum í BankNordik, bæði í stødd og landafrøðiliga, kann staðfestast, at Føroya landsstýri hevur ræði á BankNordik.

3.1.2 Eik Banki

Av samlaðu upphæddini, sum var rindað í rentum og ómaksgjøldum í 2012, fóru 39% til Eik Banka, ið sostatt er næststørsti peningastovnur í Føroyum.

Eik Banki P/F er úr leivdunum av Føroya Sparikassa, sum var fyrsti føroyski peningastovnurin, og millum elstu peningastovnarnar í danska kongarikinum.

Áðrenn kreppuna fyrst í nítiárunum var ikki vanligt, at peningastovnar veittu heildarfígging í samband við bústaðarkeyp. Tá var vanligt, at fíggingin kom frá fleiri peningastovnum og frá Húsalánsgrunninum. Føroya Sparikassi fíggjaði í flestu førum móti panti í fyrsta veðrætti í ognini. Hetta gjørdi, at Føroya Sparikassi, eins og hinir sparikassarnir, kom óskalaður frá kreppuni fyrst í nítiárunum.

Tann 1. februar 1993 var avtala gjørd millum Føroya landsstýri og ríkismyndugleikarnar, sum førði við sær, at ávísar danskar vinnulívsloggávar vóru settar í gildi í Føroyum. Ein av hesum lógum var lógarkunngerð nr. 57 frá 2. februar 1993 “om banker og sparekasser mv.”²²

Áðurnevnda lógarkunngerð var sett í gildi í Føroyum tann 1. januar 1994, og merkti hetta, at føroysku sparikassarnir fóru inn á vinnulívsøkið at kappast við Føroya Banka.

²⁰ www.banknordik.fo

²¹ Annual Report 2012, BankNordik

²² Løgtingstíðindi 1992, mál 153: Ígildissetan í Føroyum av lógarkunngerð nr. 57 frá 2. februar 1993 om banker og sparekasser mv.

Fyrstu varnu fetini í altjóðagongdini hjá Føroya Sparikassa vóru tikin í 2001, tá Sparikassin ognaði sær 20% av partapeninginum í nýstovnaða Kaupthing Bank Danmark A/S. Í 2005 yvirtók Føroya Sparikassi allan partapeningin og broytti navn til Eik Bank Danmark A/S. Árið eftir broytti Føroya Sparikassi navn til Eik Banki P/F.

Í 2005 var avtala gjørd við BRF Kreditt um at veita realkredittlán til føroyskar kundar.

Í 2007 var størsti danski netbankin, Skandiabank, keyptur. Netbankin var lagdur saman við Eik Bank Danmark A/S og virkaði frameftir undir hesum navni. Sama ár yvirtók Eik Banki P/F deildina hjá Kaupthing Bank í Føroyum.

Í samband við alheimsfíggjarkreppuna kom Eik Banka samtakið í fíggjarligt ófæri og meгнаði til síðst ikki álagda solvenskravið frá Fíggjareftirlitinum. Endin var, at samtakið í 2010 var yvirtikið av danska statsfelagnum Fíggjarligt Støðufesti.

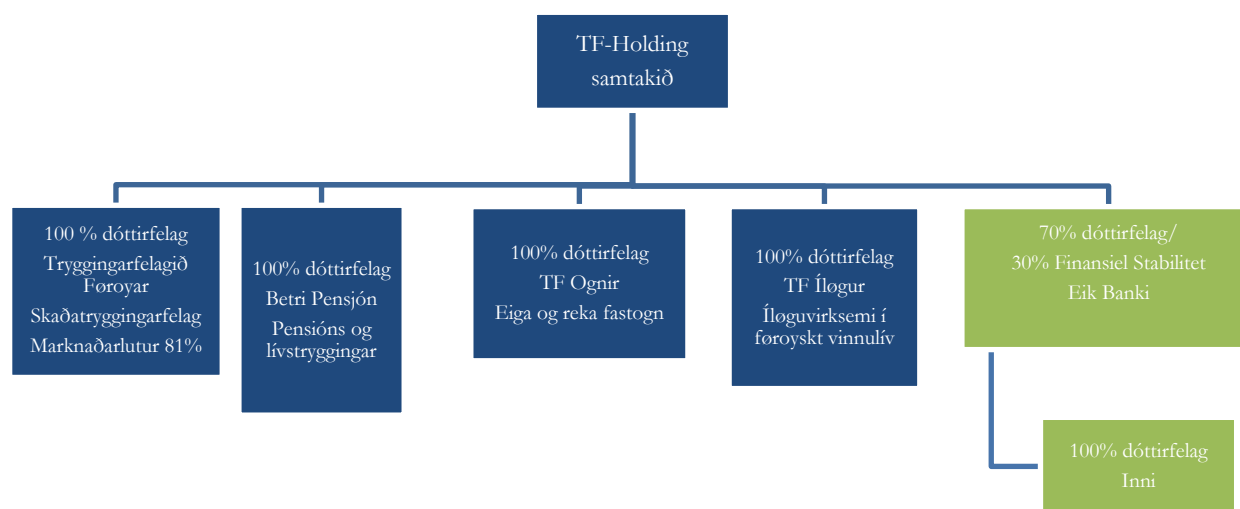
Í samband við yvirtøkuna var kanning gjørd, ið skuldi staðfesta orsøkina til, at Eik Banki kom í fíggjarligar trupulleikar. Danski advokaturin Carsten Fode frá Kromann Reumert var settur at kanna, hví samtakið kom í trupulleikar. Niðurstøðan var, at tað var virksemið í danska dótturfelagnum, Eik Bank Danmark A/S, og íløgur, sum móðurfelagið P/F Eik Banki hevði gjørt uttan fyri Føroyar, ið vóru orsøkin til, at samtakið fekk trupulleikar²³. Fíggjareftirlitið kom í egnari kanning til somu niðurstøðu²⁴.

Í 2010 var danski parturin av samtakinum seldur til Spar Lolland. Eik Banki P/F var endurstovnaður av Fíggjarligum Støðufesti eftir at statsfelagið hevði skotið 2 mia. kr. í nýggjum partapeningi. Í 2011 keypti TF Holding 70% av partapeninginum, og avtalaði sær forrætt til at keypa tey írestandi 30%.

Umframt Eik Banka, eigur og rekur TF-Holding samtakið skaðatryggingarfelagið Tryggingarfelagið Føroyar, pensiónstryggingarfelagið Betri Pensjón, TF Ognir og TF Íløgur.

Mynd 3.1.2 vísir bygnaðin hjá TF-Holding samtakinum.

Mynd 3.1.2: TF-Holding samtakið



Kelda: www.trygging.fo & www.eik.fo

Við stóði í ognarpartinum í Eik Banka hjá TF Holding, forrættindunum til tey resterandi 30%, og avmarkaða leiklutinum hjá Fíggjarligum Støðufesti í Eik Banki síðani yvirtøkuna, kann staðfestast, at TF Holding hevur fult ræði á Eik Banka P/F

²³ <https://www.finansielstabilitet.dk/Files/Files/Nyheder%20-%20PDF/Redegoerelse%20Eik%20Banki%20FO%20230611.pdf>

²⁴ http://www.finanstilsynet.dk/da/Regler-og-praksis/Tilsynsreaktioner/2010/~/_media/Regler-og-praksis/2010/Afgoerelse_270910_Eik_Banki.ashx

3.1.3 Aðrir á figgjarmarknaðinum

Norðoya Sparikassi fekk 11% av øllum rentum og ómaksgjöldum, sum føroyingar rindaðu í 2012 til teir fyra peningastovnarnar og Bústaðir. Norðoya Sparikassi er sostatt triðistørsti peningastovnur í Føroyum.

Virksemið hjá Norðoya Sparikassa fevnir um alt peningastovnsvirksemi til privata kundan. Eftir áður nevndu lógarbroyting í 1994, fór Norðoya Sparikassi eisini inn á vinnukundaøkið.

Norðoya Sparikassi hevur sítt høvuðssæti í Klaksvík og deildir í Fuglafirði, Saltangará og Tórshavn.

Norðoya Sparikassi boðaði tann 14. mai 2013 frá, at avtala var gjørd við danska realkredittstovnin DLR Kreditt um veiting av realkredittlánnum til føroyingar.

Fýra prosent av øllum rentum og ómaksgjöldum, sum føroyingar rindaðu í 2012 til teir fyra peningastovnarnar fóru til Suðuroyar Sparikassa. Hetta merkir, at Suðuroyar Sparikassi er minsti bankin í Føroyum.

Posta hevur ikki útlánsvirksemi, men hevur giro-tænastur á føroyska marknaðinum. Orsøkin til at Posta er viðkomandi í hesum samanhangi er, at Posta og Suðuroyar Sparikassi í 2008 gjørdur samstarvsavtalu um felags útbreiðsluskipan av figgjartænastum. Hetta merkir, at Suðuroyar Sparikassi hevur møguleika at selja sínar vørur umvegis Posta, og gevur hetta Suðuroyar Sparikassa atgongd til ein størri kundaskara.

P/F Bústaðir, sum upprunaliga bar heitið Húsálansgrunnurin, er almennur grunnur, sum hevur útlánsvirksemi um hendi. Av samlaðu rentunum og ómaksgjöldunum fóru 1% til Bústaðir.

Áðrenn kreppuna fyrst í nítiárunum var Húsálansgrunnurin ein virkin spælari í samband við bústaðarfigging. Húsálansgrunnurin kundi lata upp í 90% av ognarvirðinum til bústaðir undir ávísa stødd, meðan størri bústaðir bert kundu figgjast við upp í 40% av ognarvirðinum. Avgjaldstíðin kundi vera millum 20 og 40 ár. Húsálansgrunnurin hevði eina breiða endamálsorðing, sum legði upp til, at grunnurin virkið stuðlaði allari bústaðarbygging í Føroyum.

Endamálsorðingin hjá Bústaðir er meira nágreinað í dag. Bústaðir skal tryggja, at øll hava møguleika at útvega sær bústað, tryggja fjølbroytni á bústaðarmarknaðinum og stuðla upp undir veðurlagspolitikkin hjá Føroyum um at minka orkunýtsluna hjá føroyingum.

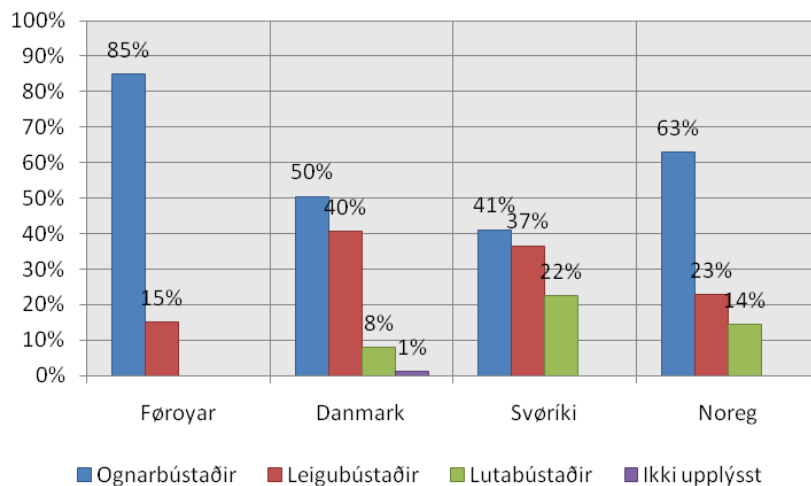
Í tráð við hesa endamálsorðing veitir grunnurin orkulán til lagaliga rentu, og arbeitt verður við verkætlanum um øðrvísi bústaðarloysnir, her undir lutaíbúðir og leiguíbúðir. Harumframt hevur Bústaðir arbeitt við at fáa avtalu í lag við danskan realkredittstovn um at veita realkredittlán í Føroyum, men enn er ongin avtala fingin í lag.

3.2 Bústaðarmarknaðurin

Føroyski bústaðarmarknaðurin er einsháttaður, tá samanborið verður við grannalondini. Danir, norðmenn og sviar hava eitt fjølbroytt úrval av sethúsum, eigaraíbúðum, lutaíbúðum og leiguíbúðum at velja ímillum.

Stabbarnir í mynd 3.2A vísa, hvussu bústaðarmarknaðurin sær út í Føroyum, Danmark, Noreg, og Svøríki. Henda samanbering skal tó takast við tí fyrivarni, at uppgerðarhátturin hjá einstøku hagstovunum kann frávíkja nakað, tó at uppgjørt verður eftir altjóða leisti.

Mynd 3.2A: Føroyska bústaðarsamansetingin



Kelda: Hagstova Føroya, hagstovurnar í Danmark, Noreg og Svøríki

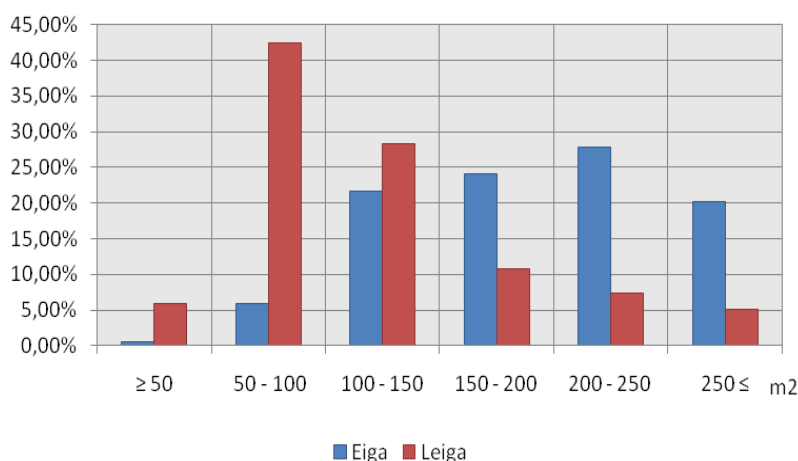
Í Danmark búa 50% av húskjunum í ognarbústaði, 40% búa í einum leigubústaði og 8% búa í lutaíbúð. Tað skal tó viðmerkjast, at bústaðir í almennum bústaðarfelagskapum vera skrásettir sum leigubústaðir hjá donsku Hagstovuni, men millum hesar eru eisini lutaíbúðir²⁵.

Í Svøríki eru 41 % av bústaðunum ognarbústaðir, 37% eru leigubústaðir og 22% eru lutabústaðir²⁶. Í Noreg er býtið: 63% ognarbústaðir, 23% eru leigubústaðir, meðan 14% búa í lutabústaðum²⁷.

Til samanberingar er 85% av øllum bústaðum í Føroyum ognarbústaðir, meðan 15% eru leigubústaðir. Úrvalið av leiguíbúðum er sostatt avmarkað. Býtið millum ognar- og leigubústaðir er hitt sama sum í 1977, tá ið fólkateljning var seinast²⁸.

Stabbarin í mynd 3.2B vísa stóddina á bústaðunum í mun til um talan er um ognarbústað ella leigubústað.

Mynd 3.2B: Bústaðarvæddin í Føroyum



Kelda: Hagstova Føroya

Verður hugt eftir stóddini á bústaðunum í mun til um talan er um ognarbústað ella leigubústað, sæst at um helvtin av øllum leigubústaðum eru 100 m² ella minni, meðan umleið helvtin av øllum ognarbústaðum eru 200 m² ella størri.

²⁵ www.dst.dk

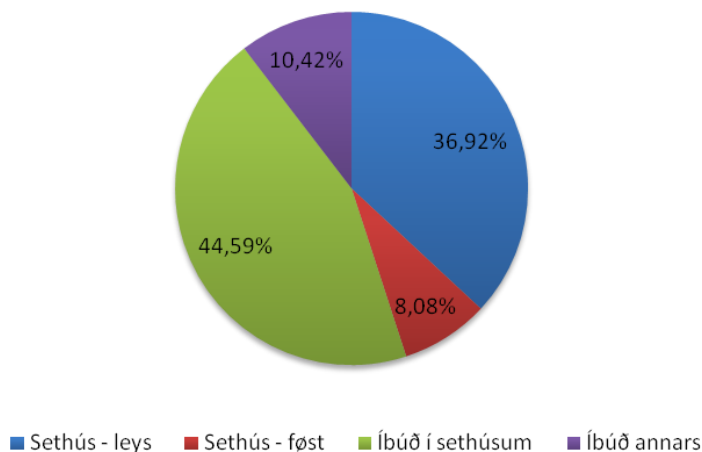
²⁶ www.scb.se

²⁷ www.ssb.no

²⁸ Øll telja við, Hagstova Føroya, 2013

Á myndini 3.2D sæst, hvat slag av leigubústøðum vit hava í Føroyum. Í bólkinum *sethús - leys* eru ognarbústaðir leysir frá øðrum bústøðum, t.e. tann siðbundna bústaðarbyggingin í Føroyum. Í bólkinum *sethús - fóst* eru ognarbústaðir sum eru knýttir til annan bústað, t.e. t.d. raðhús og tvíhús. Í bólkinum íbúðir annars eru íbúðir í blokki, virkishús og útleigað kømur.

Mynd 3.2D: Sløg av leigubústøðum í Føroyum



Kelda: Hagstova Føroya

Sum tað framgongur av myndini eru flestu leiguíbúðir í sethúsum. Góð 90% av øllum leiguíbúðum eru sethús ella leiguíbúðir í sethúsum. Í bólkinum íbúðir annars eru uttan iva fleiri íbúðir, sum ikki eru til leigu til almenningin, men eru bert málrættaðar ávísium almennum bólki. Til dømis kann nevast næmingaheim.

Tað tykist tí sum, at vinnulívið er afturhaldandi við at seta verkætlanir í gongd, sum eru málrættaðar til føroyska leigumarknaðin. Hetta ger, at úrvalið av íbúðum er avmarkað og serliga er úrvalið avmarkað, tá tað kemur til størri bústaðir. Hetta førir við sær, at leigubústaðir ikki eru eitt langskygt val hjá t.d. barnafamiljum.

Ein orsök til hetta er uttan iva, at meðan vit hava eina stuðulsskipan til ognarbústaðir²⁹, so er ongin líknandi skipan til leigubústaðir. Afturat hesum verður skattur ikki goldin av ognarbústøðum. Í Føroyum verður rentustuðul latin til ognarbústaðir, sum í 2013 er 36% av tilskrivaðum rentum pr. matrikulnummar. Rentustuðul verður bert latin um eigarin býr í bústaðnum.

Verður samanborið við Danmark, so hava danskir bústaðareigarar rætt at draga renturnar frá skattskyldugu inntøkuni³⁰. Danski bústaðareigarin skal gjalda skatt við støði í ognarvirðinum av bústaðnum³¹. Danskir leigarar fáa ein bústaðarstuðul³². Hesar skipanir gera, at eigarar og leigarar eru meira javnsettir. Tá ið prísstöðið - renta, umsitingargjald ella ognarskattur – hækkar, økist eftirspurningurin eftir leigubústøðum, meðan eftirspurningurin eftir ognarbústøðum fellur. Sostatt hevur leigumarknaðurin eina tálmandi ávirkan á prísstöðið á ognarbústøðum, og harvið eisini á rentustöðið og á umsitingargjaldið.

Støðan í Føroyum, har ognarskapur av bústaði er stuðlaður, meðan líknandi skipan ikki er til leigubústaðir, ger at tað ofta gerst dýrari at leiga heldur enn at eiga sama fermetur. Umframt hetta, so er ongin ognarskattur á bústøðum. Hetta merkir, at eigarin fær allan vinningin um hann selur sín ognarbústað, hóast ein almenn skipan hevur rindað millum 1/3 og 2/5 av tilskrivaðu rentunum á lánum.

²⁹ Løgtingslóg nr. 148 frá 30. desember 1996 um stuðul til rentuútreiðslur av lánum.

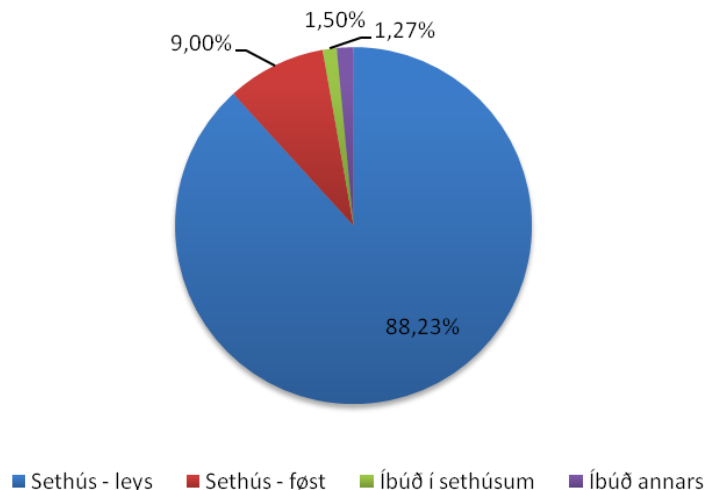
³⁰ LBK nr 405 af 22/04/2013

³¹ LBK nr 486 af 14/05/2013

³² LBK nr 1231 af 29/10/2013

Myndin niðanfyrir vísir samansetingina av ognarbústaðunum í Føroyum. Bólkurin *sethús – leys* fevnir sum áður um ognarbústaðir, sum ikki eru knýttir til annan bústað. Bólkurin *sethús – føst* fevnir sum áður um tvíhús og raðhús. Bólkurin *íbúðir annars* fevnir sum áður nevnt um íbúðir í blokki, virkishús og útleigað komur.

Mynd 3.2E: Sløg av ognarbústaðum í Føroyum



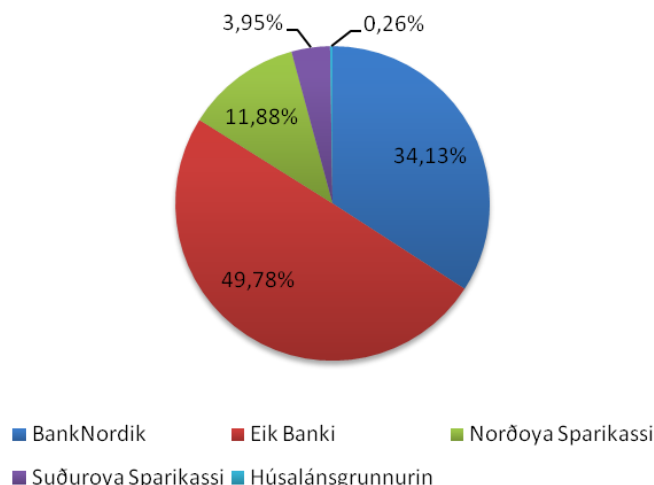
Kelda: Hagstova Føroya

Sum myndin vísir eru 97% av øllum ognarbústaðum sethús. Marknaðurin fyri ognarbústaðir er sostatt enn meira einsháttadur enn leigumarknaðin.

3.2.1. Marknaðarstøðan

Flestu bústaðarkeyp verða lánsfíggað umvegis ein peningastovn. Tí ber til at meta um marknaðarlutin við støði í hvussu nógv 1. veðrattarlán hvør peningastovnur hevur. Kappingareftirlitið hevur innsavnað hesi tøl frá føroysku peningastovnunum og P/F Bústaðir.

Mynd 3.2.1A: Marknaðarlutir innan bústaðarfigging



Kelda: Føroysku peningastovnamir og Bústaðir P/f

Sambært innsavnaðu tølunum eru marknaðarlutirnir sum á mynd 3.2.1A omanfyri. BankNordik hevur ein marknaðarlut á 34%, og Eik Banki hevur ein marknaðarlut á umleið 50%. Sostatt hava BankNordik og Eik Banki 84% av samlaða marknaðinum fyri figging av bústaðum. Hinir á marknaðinum hava tilsamans góð 16%.

Við støði í hesum tølum kann staðfestast, at marknaðurin fyri bústaðarfigging er sera miðsavnaður, bæði tí at talið av veitarum er avmarkað og at stór miðsavning er á veitarasiðuni.

Eitt annað amboð til at meta um marknaðarstöðuna er Herfindahl Indeksíð, har støddin á einstøku fyrítøkuni verður sett upp móti samlaða marknaðinum.

Eitt lágt indeks bendir á harða kapping, meðan eitt høgt indeks bendir á marknaðarvald og manglandi kapping.

Er Herfindahl Indeksíð minni enn 100 er talan um harða kapping. Fyri at ein marknaður skal hava eitt Herfindahl tal, sum er undir 100 krevst at nógvar fyrítøkur eru á marknaðinum og at allar hava nøkulunda sama marknaðarpart. Liggur talið millum 100 og 1500 er framvegis talan um ein marknað við virknaðari kapping. Liggur talið millum 1500 og 2500 er somikið av miðsavnan, at kappingin í ávísan mun er ávirkað av hesum. Er talið 2500 ella hægri er serliga høg miðsavnan, og lítil ella ongin kapping. Ein marknaður við 100% monopol hevur eitt Herfindahl tal á 10.000.

Herfindahl Indeksíð fyri marknaðin fyri bústaðarfigging er 3.800³³, sum bendir á at ov lítil kapping er á hesum marknaði. Til samanberingar kann sigast, at um allir 5 á marknaðinum høvdu 20% hvør, so var indeksíð 2000. Tá hevði man sagt, at talan var um marknað við ávísari miðsavning, men at ávís kapping tó var til staðar.

3.2.2. Váðin á bústaðarmarknaðinum

Váðin í samband við bústaðarfigging, verður vanligi mettur at vera minni enn til dømis innan vinnufigging. Váði er tó altíð til staðar, tá ið peningastovnar lata bústaðarfigging. Tað eru serliga tveir váðar – kredittváði og marknaðarváði, sum bankin stendur yvir fyri í samband við bústaðarfigging.

Kredittváði í samband við figging av bústaði er í bankans føri, at lántakari ikki megnar at rinda sítt lán aftur. Í tilílkum føri hevur peningastovnurin tey amboð, sum eru í konkurslóggávuni til at royna at fáa sítt innaftur.

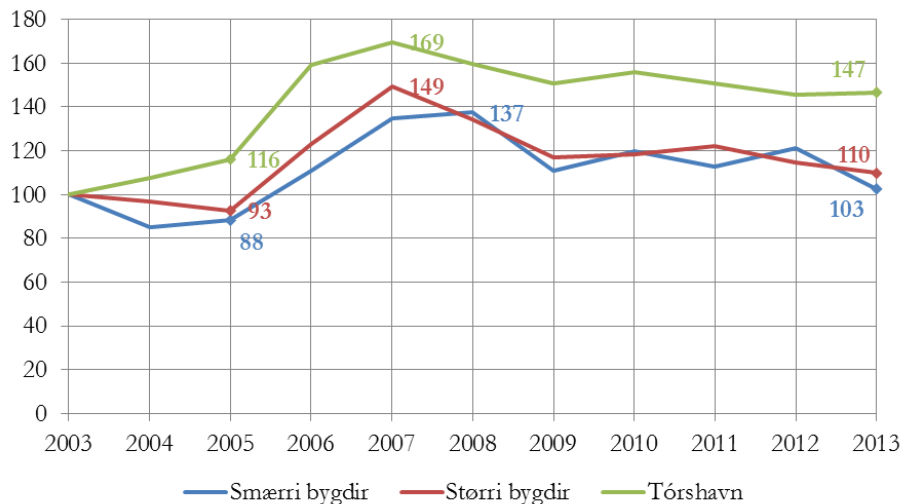
Marknaðarváðin snýr seg um stöðuna, har gongdin á bústaðarmarknaðinum er negativ. Um söluvirðið á ognini fellur niður um restskuldina, verður møguliga neyðugt hjá bankanum at niðurskriva tann partin, sum liggur uttanfyri pantíð. Hetta er neyðugt, tí um kundin ikki megnar sínar skyldur, kann bankin fá eitt tap í samband við tvingsilssölu av ognini.

Ein orsök til at munur er á umsitingargjaldinum í Føroyum og Danmark kann vera at størri váði er á føroyska bústaðarmarknaðinum. Størri váðin skuldi gjarna sæst aftur í niðurskrivingunum hjá føroysku peningastovnunum, prísgongdini og talinum av konkursum.

Kappingareftirlitið hevur sannað inn tøl fyri bústaðarprísirnar í tíðarskeiðnum 2003-2013. Tølini eru frá Eik Banka, og eru umroknað til indeks. Tað framgongur, at serliga frá 2005 og fram til 2007, vóru bústaðarhúsaprísirnir vaksandi. Í tíðarskeiðnum 2007 til 2009 fullu prísirnir, og hava síðani verið stöðugir. Tað framgongur, at prísirnir undir verandi figgjarkreppu ongantið eru komnir niður á 2005 stöðið, tá ið føroyingar fyri fyrstu ferð kundu taka realkredittlán. Frá 2005 til 2007 øktust prísirnir við millum 40-70 stigum. Frá 2007-2009 lækkaðu prísirnir millum 20-30 stig. Í 2013 eru prísirnir millum 15-30 stig oman fyri stöðið í 2005.

³³ Herfindahl Index: $49,78^2 + 34,13^2 + 11,88^2 + 3,95^2 + 0,26^2 = 3.800$

Mynd 3.2.2A: Bústaðarprísir í Føroyum 2003-2013 (2003=100)



Kelda: Eik Banki

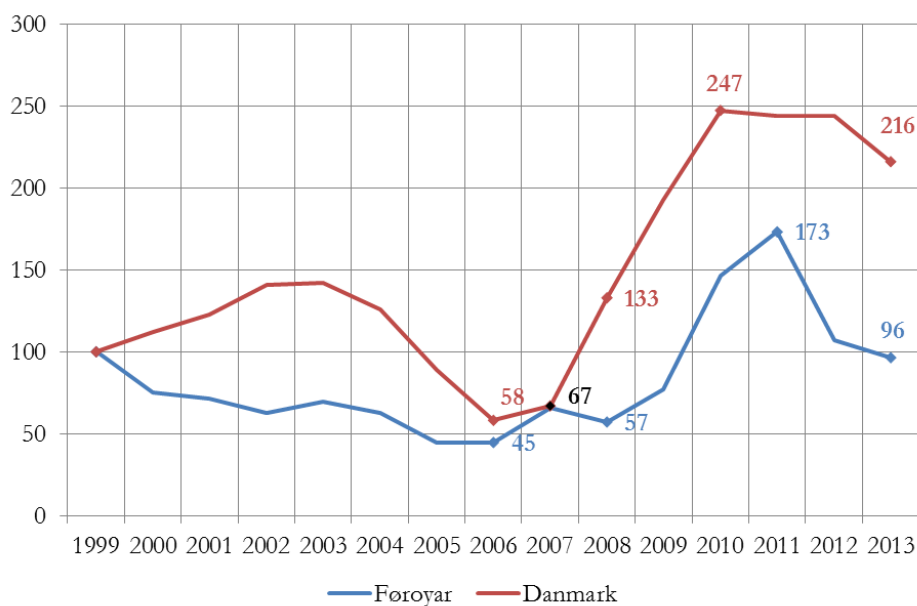
Mynd 3.2.2A vísir, at prísstøðið á føroyska bústaðarmarknaðinum hevur verið støðugt seinastu árin. Ávirkanin av alheims búskaparkreppuni sæst aftur í prísniðurgongdini sum fór fram í 2007 til 2009. Eftir hetta hava prísirnir ligið støðugir og hava alt tíðarskeiðið ligið oman fyri støðið í 2005.

Í mynd 3.2.2B er samanbering millum gongdina av frábodaðum tvingsilssølum í Føroyum og Danmark. Hagtøl fyri frábodaðar tvingsilssølur yvir tíð sigur nakað um váðan á einum bústaðarmarknaði. Er stórt sveiggj yvir tíð, er talan um ein váðafullan marknað, har sannlíkindi fyri tapi eru størri. Er talan hinvegin um smá sveiggj kann hetta takast sum tekin um ein marknað, sum er støðugur.

Talan er um indekstøl, og tí kann støðið á kurvunum ikki beinleiðis samanberast. Samanberingin er avmarkað til eina lutfalsliga samanbering av gongdini á hagtølum fyri frábodaðar tvingsilssølur í Danmark og Føroyum³⁴.

³⁴ Indekstøl hava tann veikleika, at útsjóni er nógva ávirka av hvat basisár verður valt. Kappingareftirlitið hevur valt 1999 sum basisár, m.a. tí at talan er um ein “miðal” ár bæði í Føroyum og Danmark, hvat viðvíkjur frábodaðar tvingsilssølur.

Mynd 3.2.2B: Fráboðaðar tvingsilssølur – indeks 100 = 1999



Kelda: Føroya Rættur og Hagstovan í Danmark

Mynd 3.2.2B vísir, at gongdin á fráboðaðum tvingsilssølum í Danmark og Føroyum yvir eitt 15 ára skeið.

Indeksini fyri fráboðaðar tvingsilssølur er lægst í 2006, har danska indeksið er 58, meðan føroyska indeksið er 45. Hetta er meðan alheims fíggjarbløðran er upp á tað størsta. Alheimsfíggjarkreppan kann staðsetast í tíð til at byrja umleið 2007-2008. Í sambandi við fíggjarkreppuna fór danska og føroyska indeksið úr 56 upp í 67 í 2007. Danska indeksið er hægst í 2010, tá ið tað var 247, meðan føroyska indeksið kom uppá 173 í 2011. Hækkingarnar í sambandi við fíggjarkreppuna hava sostatt verið ávíkavist 180 stig fyri Danmark og 106 stig fyri Føroyar.

Sostatt kann staðfestast, at um gongdin í fráboðaðum tvingsilssølum verður brúkt sum mát fyri, hvussu óstøðugur føroyski bústaðarmarknaðurin er í mun til danska bústaðarmarknaðin, er greitt, at føroyski bústaðarmarknaðurin í hesum tíðarskeiði hevur verið meira støðugur enn danski bústaðarmarknaðurin. Alheimsfíggjarkreppan tykist ikki at hava havt ført til sama hóttafall í Føroyum, sum í Danmark. Orsøkin til hetta er uttan iva lánsvanarnir hjá føroyska brúkararum.

3.3 Føroyski lántakarinn

Søguliga hava føroyingar lagt dent á at vera skuldarfríir tíðliga í lívinum. Siðvenja hevur verið, at bústaðarskuldin var niðurgoldin skjótast til bar, og stórir partur av samansparingini lá í bústaðnum. Vanliga hevur afturgjaldstíðin á bústaðarlánum verið millum 20 og 30 ár.

Lívshátturin hjá føroyska húsarhaldinum er broyttur seinastu 15-20 árin. Ein broyting er, at ein vaksandi partur av fólkinum í arbeidssforum árum tekur miðnáms- og hægri útbúgvingar og kemur tískil seinni út á arbeidsmarknaðin.

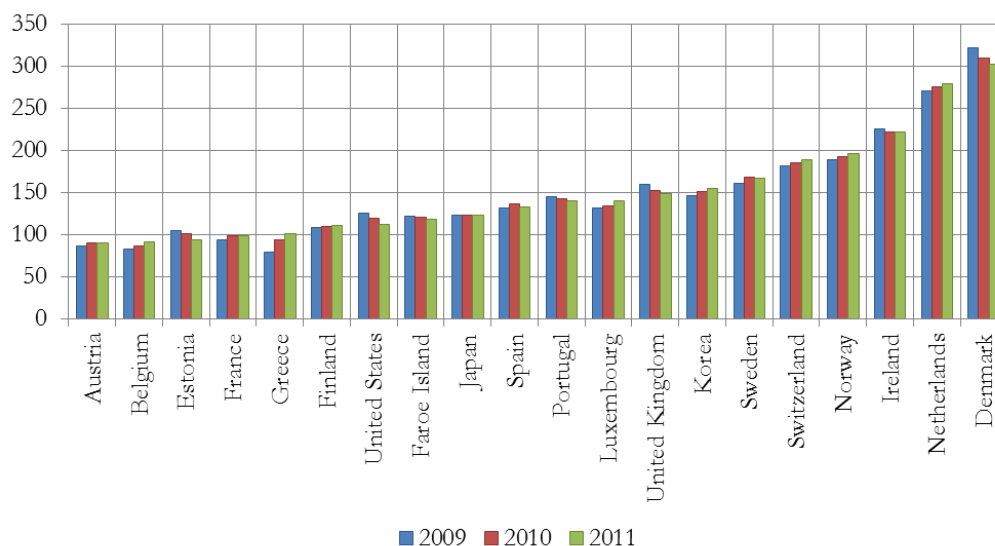
Tað kann tí hugsast, at skuldbindingin hjá hesum gerst størri enn hjá teimum, sum eru farin fyrr út á arbeidsmarknaðin. Hóast fólk við útbúgving hava betri eftirlønarskipan, og harvið spara skjótari upp, skal havast í huga, at meðan bankin kann taka veð í bústaði, kann hann ikki taka veð í uppspardi eftirløn.

Somuleiðis er lívshátturin uttan iva broyttur hesi seinastu árin. Brúkaramynstrið hjá føroyska húsakinum er møguliga farið at líkjast mynstrinum í Danmark, har bústaðarskuld verður afturgoldin yvir eitt longri tíðarskeið, millum annað fyri at fáa størri fíggjarligt rásarúm.

Um slíkar samfelagsbroytingar hava havt við sær, at føroyska húskið er vordíð meira skuldabundið nú enn fyri nøkrum árum síðani, er vátin samsvarandi størri.

OECD førir hagtøl fyri limalondini yvir skuldina hjá húskjum í mun til tøku inntøkuna. Í stabbamyndini niðanfyri eru tey tjúgu londini, sum hava hægst húsarhaldsskuld í mun til tøku inntøkuna fyri árinum 2009, 2010 og 2011.

Mynd 3.3A: Húsarhaldsskuld í mun til tøka inntøku 2009-2011³⁵



Kelda: OECD og Hagstova Føroya

Sum tað framgongur av stabbunum, so hevir danska húskið verið hitt mest skuldabundna sambært hagtølum frá OECD. Tað kann vera ymiskt, hvussu lond skipa seg viðv. almennum tænastum. Eitt nú við eftirløn, barsil, sjúkrahúsverki og skúlaverki. Tað kunnu verða nøkur lond í hagtølum, har húskið skal rinda fyri fleiri almennar tænastur enn t.d. danska húskið. Men verður hugt eftir teimum norðurlendsku londunum í stabbamyndini sæst, at Danmark, Svøríki og Noreg øll liggja oman fyri Føroyar. Einans Finnland liggur nakað niðanfyri. Hesi lond eru eins og Føroyar skipað eftir líknandi norðurlenskum leisti við høgum skattaprosenti fyri at fíggja ein lutfalsliga stóran almennan geira.

Samanumtikið kann tí sigast, at føroyska húskið ikki er serliga skuldabundið í mun til okkara grannar, og tá ið samanborið verður við Danmark kann staðfestast, at danska húskið er 2-3 ferðir so skuldabundið sum føroyska, um stóði verður tikið í OECD hagtølunum omanfyri.

Nógv kjak hevir verið í Danmark um váðan við, at realkredittlán verða latin við avdráttarskáa ella rentutillaging. M.a. verður tosað um at stramma lánimørkini fyri hetta slag av lánunum. Víst verður á, at stóra útbreiðslan av hesum sløgum av lánunum hevir økt tann makrobúskaparlíga váðan í samband við eitt møgulegt økt rentustóði ella fallandi bústaðarprísir. Hinvegin vil eitt beinleiðis forboð móti hesum lánislögum føra til eitt vælferðartap fyri danska húskið, sum tá vil missa tann smidleika sum hesi lánislög hava við sær^{36,37}.

Til samanberingar kann vístast á, at meðan eitt rentutillagingarlán í minsta lagi hevir eina fasta rentu í 365 dagar, so hevir eitt føroyskt bankalán eina dagsrentu. Hetta merkir, at føroysku peningastovnarnir kunnu taka avgerð um at broyta retnuna á einum láni nær teimum lystir. Tó skal peningastovnurin fráboða ætlaðu prísbroytingina nakað áðrenn hon verður framd, sbrt. §6, stk. 4 í bek. nr. 994 fra 3. oktober 2008. Hóast henda freist skal haldast, so er onki í forðar einum banka at fremja 365 rentubroytingar í einum ári, og tí er talan um dagsrentu.

³⁵ Tølini fyri Føroyar eru uttan handilskredittir, herundir bilfígging, sum ikki koma frá føroyska bankunum

³⁶ Finansiell Stabilitet 2011, Danmarks Nationalbank

³⁷ Dansk Økonomi, Forår 2013, Det Økonomiske Råd

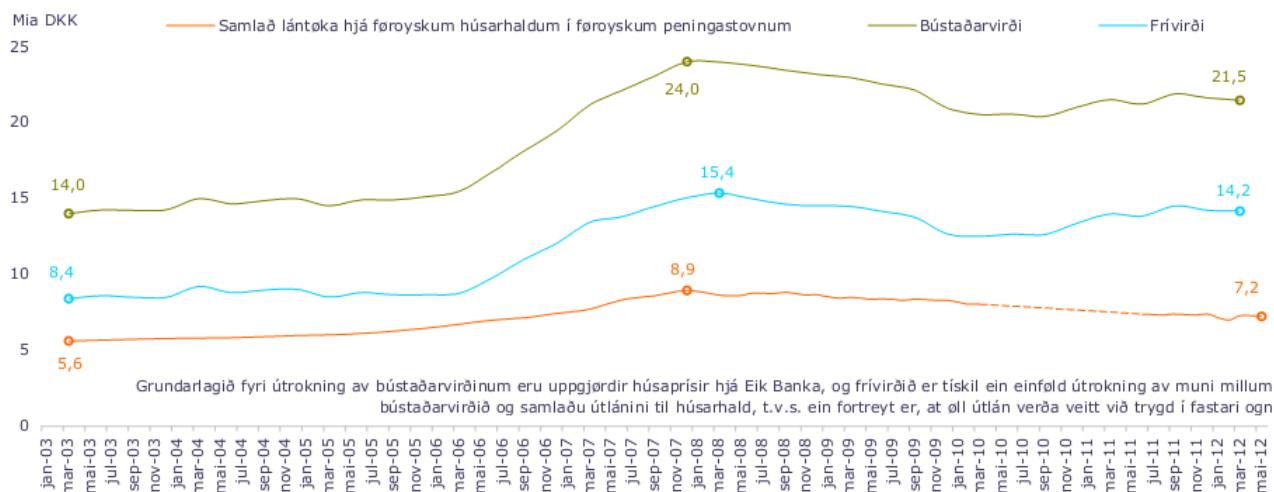
Sostatt liggur rentuváðin á bankalánnum hjá føroysku brúkarinum. Makrobúskaparligi váðin má metast í hesum føri at vera størri í Føroyum enn í Danmark, tí at ein dagsrenta má metast at økja makrobúskaparliga váðan meira enn ein renta sum er fóst í eitt ár.

Markobúskaparligi váðin er eisini øktur í Føroyum av títtu broytingunum av umsitingargjaldinum. Brúkarin kann bera ótta fyri, at BankNordik og Eik Banki fara at brúka umsitingargjaldið, sum eina rentu, heldur enn eitt gjald til at dekkja ítøkiligan umsitingarkostnað og kredittváða. Avleiðingin av hesum er, at brúkarin heldur seg aftur at taka lán við longri bindingstíð, tí at brúkarin tá er útsettur fyri tveir váðar heldur enn ein – nevniliga, at rentan lækkar, og at BankNordik og Eik Banki áhaldandi hækka umsitingargjaldið.

Talan er um donsk realkredittlán, sum verða seld í Føroyum. Føroyski bústaðareigarin hevur síðani 2005 havt møguleika at taka realkredittlán við avdráttarskáa. Um føroyska húskið í stóran mun hevur brúkt møguleikan til avdráttarskáa, kann hetta merkja, at húskið er vordíð meira skuldabundið enn áður. Tað vil siga, at hóast húskið ikki er eins skuldabundið sum t.d. danska, so kann tað vera meira skuldabundið nú enn fyri t.d. 10 árum síðani.

Mynd 3.3B niðanfyrir vísir gongdina á frívirðinum í sethúsum hjá føroyska lántakaranum. Av myndini sæst, at bústaðarvirðið hækkaði mest í 2006-08, beint undan kreppuni. Sum fylgja av hækkaða bústaðarvirðinum, og einari hóvligari hækking í lántøkuni, vaks samlaða frívirði úr kr. 8,4 mia. upp í kr. 15,4 mia. frá 1. ársfjórðing í 2006 til 1. ársfjórðing í 2008. Í mai 2012 var frívirðið mett at vera kr. 14,2 mia. Sambært mynd 3.3B er samlaða skuldin hjá føroyska húsarhaldinum minkað við kr. 1,7 mia. síðani kreppuna í 2008. Samlaða frívirðið liggur í dag á kr. 14,2 mia. í mun til kr. 15,4 mia., tá tað var hægst, beint undan figgjarkreppuni í 2008.

Mynd 3.3B: Frívirðið í føroysku bústaðarmongdini 2003-12³⁸



Kelda: Landsbanki Føroya

Sum tað sæst á mynd 3.3B omanfyri, vaks bústaðarvirðið munandi í 2006-2007, og frívirðið øktist tilsvareandi. Samlaða lántøkan øktist nakað í hesum tíðarskeiði, men ikki í sama mun. Bústaðarvirðið, frívirðið og skuldin hjá føroyska húsarhaldinum eru fallin eitt vet síðani búskaparkreppuna. Lutfallið millum bústaðarvirðið og skuldina hevur verið rættuliga støðugt í øllum tíðarskeiðnum.

Mynd 3.3A(síða 17) vísir, at skuldabindingin hjá føroyska húsarhaldinum er væl lægri enn í flestu av okkara grannalondum. Bert finska húsarhaldið er minni skuldabundið enn tað føroyska. Somuleiðis sæst av mynd 3.3B, at skuldabindingin hjá føroyska húsarhaldinum hevur verið støðug í tíðarskeiðnum 2003-2012.

³⁸ <http://www.landsbank.fo/Default.asp?sida=2702>

Sostatt kann staðfestast, at hvørki støðið ella gongdin í skuldabindingini hjá føroyska húskinum gevur orsök til at halda, at váðin í sambandi við bústaðarfigging er serliga stórur í Føroyum, ella er øktur seinastu árin.

Kapittul 4: Ástøði

Higartil í kapittuli 3 eru umstøðurnar á føroyska figgjarmarknaðinum lýstar, herundir veitarasíða, avtakarasíða og bústaðarbygnaður.

Í hesum parti verður ástøðið um marknaðarbygnaðin, tænastuna og atgongd til marknaðin gjøgnumgingið.

4.1 Marknaðarbygnaður

Á føroyska bústaðarmarknaðinum eru fyra fyrítøkur, meðan tað eru uml. 16.541 kundar³⁹. Sostatt er talan um ein oligopolmarknað, við tað at fáar fyrítøkur eru, meðan kundatalið er stórt. Av teimum fyra fyrítøkunum, hava tvær 84% av marknaðinum. Tá miðsavningin á marknaðinum er so mikið stór, at bert tvær fyrítøkur sita á meginpartinum av marknaðinum, er talan um eitt slag av oligopolmarknaði, sum nevnist duopol.

Ástøðiliga verða oligopolmarknaðir, herundir duopolir, staðsettir millum fullkomna kapping og monopol. Oligopolmarknaðir hava nevnliga eyðkenni frá bæði myndlinum fyri fullkomna kapping og myndlinum fyri monopol. Oligopolmarknaðir hava eisini eitt serkenni, nevnliga at framferðin er sínámillum treytað⁴⁰.

Á marknaði við fullkomnari kapping eru so nógvar fyrítøkur, at útboðið hjá eini fyrítøku er bert ein avmarkaður partur av samlaða útboðnum. Tí hevur útboðið hjá eini fyrítøku lítil ella onga ávirkan á marknaðarprís. Sagt verður, at fyrítøkur á marknaðinum eru prístakarar heldur enn príssetarar⁴¹.

Støðan á einum oligopolmarknaði er øðrvísi. Avmarkaða talið av fyrítøkum ger, at útboðið hjá eini fyrítøku er ein lutfalsliga stórur partur av samlaða útboðnum. Tí hevur útboðið hjá eini fyrítøku stóra ávirkan á marknaðarprís.

Avmarkaða talið av fyrítøkum á einum oligopolmarknað gevur hvørjari einstakari fyrítøku móguleika at halda eyga við øðrum fyrítøkum á marknaðinum. Av somu orsök ber eisini til hjá eini fyrítøku at meta um, hvat aftursvarið hjá kappingarneytum fer at verða upp á ávísa atgerð, sum fyrítøkan umhugsar at fremja.

Omanfyri nevndu viðurskifti gera, at framferðin hjá fyrítøkum á oligopolmarknaðum gerst sínámillum treytað. Tað vil siga, at framferðin hjá fyrítøkum er myndað av, hvat væntaða aftursvarið hjá kappingarneytum fer at verða.

Búskaparliga ástøðið ger mun millum, um oligopolistarnir hava fáar ella nógvar atgerðir á marknaðinum. Hesar støður verða ástøðiliga lýstar við ávikavist einum myndli har kappast verður yvir eitt umfar, og einum myndli har kappast verður yvir fleiri umfór.

Kapping yvir eitt umfar

Í hesum myndli hava einstøku fyrítøkurnar ikki móguleika at signalera til hvørja aðra, tí talan er um eina kapping, sum bert fer fram umvegis eitt umfar. Í hesum føri má øll ráðlegging um móguligar atgerðir og aftursvar fara fram, áðrenn umfarið fer í gongd.

Henda støða ger í útgangstøðinum, at ósamsvar⁴² er millum, hvussu kappingarneytar kunnu væntast at bera seg at, um ein fyrítøka velur at hækka ella lækka sín söluprís. Velur fyrítøkan at lækka sín prís, vilja kappingarneytarnir altíð gera tað sama, tí annars missa teir marknaðarpart. Hetta merkir eisini, at allar fyrítøkur á marknaðinum vita, at um ein av teimum lækkar prís, so fer sannlíkt ongin at vinna nakað av hesum. Velur fyrítøkan hinvegin at hækka sín prís, kann hon vænta, at kappingarneytarnir ikki hækka sín prís. Tí tá kunna teir taka marknaðarpart frá fyrítøkuni.

³⁹ Tal av kundum tekur støði í talinum av 1. veðrættarlánnum (reakkredit- og bankalán)

⁴⁰ Interdependence

⁴¹ Lýsingin er ikki ein fullfíggað lýsing av ástøðiligu myndlinum fyri fullkomna kapping. Vanliga verða 7-11 treytir settar fyri nær fullkomnin kapping er á einum marknað.

⁴² Asymmetri

Í hesum myndlinum kunnu prísirnir verða rættuliga fastlæstir, tí oligopolistarnir eru afturhaldandi við at broyta prísirnar av ótta fyri aftursvarinum hjá kappingarneytum. Um uttanhýsis viðurskifti gera at t.d. kostnaðarstöðið hjá einum oligopolisti hækkar, so vil hesin verða afturhaldandi við at hækka sín söluprís av ótta fyri at hinir ikki broyta sín prís.

Hinvegin vil eitt lækkað kostnaðarstöðið seta eitt prískríggj ígongd, har hvør fyrítøkan í sínum lagi svarar aftur upp á príslækkingar hjá øðrum á marknaðinum. Yvir tíð finna oligopolistarnir aftur eitt samlag, har prísurin aftur verður fastlæstur.

Hesin myndilin kann ikki greiða frá, hví söluprísir á oligopolmarknaði hækka uttan at uttanhýsis viðurskifti gera seg galdandi.

Kapping yvir fleiri umfør

Í hesum myndli hava fyrítøkurnar móguleika at signalera til hvørja aðra umvegis prísfráboðanir. Av tí at fleiri umfør eru, vilja fyrítøkurnar bæði kunna “revsa” og “løna” øðrum fyrítøkum fyri teirra framferð.

Myndilin hevur svar uppá, hví prísir á oligopolmarknaðum kunnu hækka uttan at uttanhýsis viðurskifti gera seg galdandi.

Ástøðiliga frágreiðingin upp á hetta fyrirbrigdi er, at marknaðurin er merktur av tigandi samstarvi⁴³ og hví marknaðurin er merktur av tigandi samstarvi kann ástöðið svara við støði í tilvitaðum fylgiskapi⁴⁴.

Tilvitaður fylgiskapur fer fram, tí fyrítøkur á marknaðinum ynskja ein meira støðugan marknað, t.e. ongi prískríggj osfr. Hvør einstøk fyrítøka velur tá at binda seg við at velja stuttíðar vinningin frá í býti við eina meira reglubundna prísáseting á marknaðinum. Hendan bindingin gevur tá móguleika fyri at prísáseta oman fyri vanligu prísir á oligopolmarknaðinum.

Við støði í myndlinum kann greiðast frá tilvitaðum fylgiskapi, við at ein einstøk fyrítøka boðar frá príshækking í fyrsta umfari, sum skal koma í gildi í næsta umfari. Velja hinir kappingarneytarnir ikki at fylgja príshækkingini fremur fyrítøkan onga príshækking. Tá kappingin fer fram yvir fleiri umfør, ber til hjá fyrítøkuni at broyta meining, og harvið ikki missa sín marknaðarpart. Somuleiðis ber til at halda eyga við kappingarneytum.

Velja kappingarneytarnir at fylgja við príshækkingini, fremur fyrítøkan sína príshækking. Hetta spælið kann halda fram til ein av fyrítøkunum á marknaðinum ikki fær øktan vinning av at hækka prísir. T.d. um ov nógvir kundar halda uppá at keypa vørurnar sum oligopolistarnir selja. Tá ið hetta hendir steðgar fylgiskapurin og oligopolið virkar eftir somu treytum, sum tá kappast verður yvir eitt umfar.

Príshækkingarnar hava síðan 2009 verið serliga títtar og fylgja ikki prísgongdini í Danmark. Uttan mun til hvør peningastovnur hevur hækkað sítt umsitingargjald, so hevur hin peningastovnurin altíð hækkað sítt umsitingargjald, heldur enn at taka marknaðarpart. Tískil hevur ongin verulig prískapping verið á realkredittlánum.

Kappingareftirlitið metir, at tað sum fram er farið á marknaðinum seinastu árin, kann móguliga greiðast frá við støði í ástöðinum um tigandi samstarv. Fyri at stuðla undir hesa niðurstøðu, er neyðugt at kanna um tað eru meira undirliggjandi viðurskifti í føroyska peningastovnsmarknaðinum, sum eru orsök til príshækkingarnar og prísmunin, sum eru millum realkredittlán veitt í Føroyum og Danmark. Kappingareftirlitið hevur longu í farnu kapitlum staðfest, at tann ítøkuligi váðin í samband við føroyska bústaðarmarknaðin kann ikki vera orsök til tann prísmun sum er. Tvørturímóti tykist føroyski bústaðarmarknaðurin at vera minni váðamikil enn tann danski.

Dømi um viðurskifti sum kunna vera orsök til prísmunin eru: størri ella hækking váði á øðrum virksemin hjá bankunum, vánaligt lønsemi ella vánaligt virkisføri. eru slík undirliggjandi viðurskifti ikki til staðar, kann orsøkin til príshækkingarnar bert vera tigandi samstarv millum BankNordik og Eik Banka.

⁴³ Tacit collusion

⁴⁴ Concious parellelism

4.2 Varaseting (Substiti3n)

Bústaðarfigging í Føroyum hevur søguliga verið við bankalánnum. Í nýggjari tíð eru realkredittlán vorðin ein m3guleiki, sum kundin kann velja í staðin fyri bankalán. Um dagar skulu takast millum hesar figgingarhættir, kann í stuttum sigast, at tann stóri fyrimumurin við realkredittfigging er, at hon er munandi biligari og tryggari enn figging við bankalánnum. Hinvegin er figging umvegis bankalán uttan iva ein meira smidlig skípan, har álit á kundinum og innlit í hansara viðurskifti geva kundan m3guleika at avtala serstakar treytir, t.d. at gjalda skjótari niður enn avtalað, at fáa styttri og longri skáar. Nakrir líknandi m3guleikar eru við realkredittfigging, men hesir koyra meira eftir einum f3stum leisti.

Tá tað kemur til prísstöðið á umsitingargjaldinum er greitt, at vanligu bankalánini ikki eru eitt alternativ til realkredittlán, tí bankalán eru framvegis dýrari enn realkredittlánini. Óbeinleiðis hevur rentan á bankalánnum t3 eina ávirkan, tí minni prísj3gvinn er millum realkredittfigging og bankafigging, meira vilja aðrir eginleikar viga, t.d. smidleiki. Hetta kann merkja, at kundum sum ikki dáma tær bindingar, sum eru viðvíkjandi realkredittlánnum, velja hesi frá. Sostatt kann ein varaseting fara fram, hóast prísurin á einum realkredittláni er lægri enn á einum 1. veðrættar bankaláni.

Kundin biður um bústaðarfigging fyri at fáa ein bústað. Varasetingin sum kann fara fram her, er valið millum at leiga ella eiga. Í flestu londum er tað at eiga dýrari enn at leiga, men ognarskapur hevur tann fyrimum, at talan er eisini um eina íl3gu. Í londum við einum vælvirkandi leigumarknaði, hevur kundin altíð eitt alternativt val til ognarskap. Gerst ognarskapur lutfalsliga dýrur, t.e. um prísurin fyri at eiga gerst ov h3gur, kann brúkarin velja at leiga í eitt styttri ella longri tíðarskeið.

Tá ið brúkarin hevur m3guleika at leiga, og harvið velja ognarskap frá, hevur hetta eina ávirkan á bústaðarmarknaðin. Í tíðum, tá ið ognarskapur er lutfalsliga dýrur, vil eftirspurningurin, og harvið útboðið av leigubústöðum 3kjast. Hetta vil sostatt hava eina óbeinleiðis ávirkan á eitt nú prísstöðið á realkredittlánnum⁴⁵ og rentur á bankalánnum, tí eftirspurningurin eftir hesum t3nastum minkar.

Trupulleikin í Føroyum er, at ognarskapurin er stuðlaður, og tí skal prísurin fyri ognarskap gerast lutfalsliga dýrur, áðrenn brúkarin sjálvboðin velur at gerast leigari. Tískil er føroyski leigumarknaðurin ikki eitt veruligt alternativ til brúkarar, sum hava ráð til ognarskap. Varaseting millum leigubústað og ognarbústað fer ikki eins lættliga fram í Føroyum, sum aðrastaðni har hesir bústaðarformar eru meira javntstillaðir.

4.3 Atgongd v.m.

Tað eru l3garforðingar fyri at reka figgjarvirksemi í Føroyum. Sambært anordning nr. 245 frá 16. mars 2012 um ígildissetan av l3g um figgjarligt virksemi í Føroyum eru kr3v til tey, sum ætla at reka figgjarligt virksemi í Føroyum.

Uttan at 3ll kr3v í l3gini skulu uppreksast, kann nevast, at tann sum ætlar at reka peningastovnsvirksemi í Føroyum, skal s3kja um loyvi frá danska figgjareftirlitinum. L3gin ásetur ít3kiliga, at tann sum byrjar virksemið, skal hava ein partapening upp á minsta lagi 8. mi3. euro, sum svarar til uml. 60 mi3. kr.

Kravið um partapening er uttan iva sett fyri at brúkarin skal kunna hava álit á bankakervinum, men slík kr3v hindra t3 eisini atgongdina til marknaðin.

Umframt at áðurnevndu ít3kulig kr3v í l3ggávuni avmarkað atgongdina til marknaðin, so avmarkar samlaða vavi av l3ggávuni eisini atgongdina til marknaðin. Ein sum byrjar bankvirksemi kemur longu frá byrjan at hava st3rar útreiðslur til at eftirlíka kr3v í l3ggávuni.

Íl3gur í útbreiðsluskípan og KT-skípan og atgongd til f3lk við kunnleika til føroyska figgjarmarknaðin, eru forðingar, sum eru í samband við stovnan av nýggjum banka ella deild hjá útlenskum banka. Hesi viðurskifti samanheldið við at talan er um ein sera lítlan marknað eru við til at avmarka atgongdina.

⁴⁵ Ávirkanin er serliga á ómaksgjaldini og umsitingargjaldið og í minni mun á rentust3ði, tí tað er meira treyta av eftirspurningi og útboð av realkredittlánsbr3vum.

Støðan hjá brúkararanum er eisini veik, tí at tað bert er møguligt hjá føroyska brúkararanum at hava lønarkonto í føroyskum peningastovni. Hetta merkir, at møguleikin hjá einum føroyskum brúkara at fáa lán til bústað í Føroyum frá t.d. danskum peningastovni er ikki til staðar. Flestu bankar ynskja eitt heilkundasamband í samband við bústaðarfígging, tí kreditt- og váðametingin gerst tryggari.

Kapittul 5: Ávegis niðurstøða

Føroyski figgjarmarknaðurin hevur oligopolbygnað, tí at bert fyra veitarar eru, og talið av avtakarum er stórt. Miðsavningin er so mikið stór, at BankNordik og Eik Banki hava bróðurpartin av figgjarmarknaðinum.

Umframt høgu miðsavningina, so var tað leingi, at bert Eik Banki og BankNordik høvdu avtalur við realkredittstovnar um veiting av realkredittlánum í Føroyum. Í 2013 fekk Norðoyar Sparikassi eisini avtalu í lag við DLRKredditt. Sostatt hava Eik Banki og BankNordik ein stóran part av kannaða tíðarskeiðnum havt ein prísfyrirmin í kappingini um føroyska kundan.

Í øðrum lagi eiga BankNordik og Eik Banki hvør sína meklarafyrirøku. Hesar standa fyri meginpartinum av allari sølu av bústøðum í Føroyum, nýbygging undantikin. Er talan um størri bústaðarverkætlanir og nýggjar bústaðarognir fer sølan fram umvegis meklara. Dømi um hetta eru stóru verkætlanirnar, undir Kongavarða og Heimasta Horn, ið vóru figgjaðar av ávikavist Eik Banka og BankNordik og seldar umvegis ávikavist P/F Inni og P/F Skyn.

Í triðja lagi eru Eik Banki og BankNordik partar av samtøkum, sum selja tænastur við sambandi til bústaðarfigging. Eik Banki er í sama samtaki sum Tryggingarfelagið Føroyar, og BankNordik er í sama samtaki sum tryggingarfelagið Trygd. Hetta merkir, at teir kunnu bunta⁴⁶ sínar lánsvørur við tryggingarvørur og harvið veita eina heildarvøru til kundan. Hetta gevur Eik Banka og BankNordik ein kappingarligan fyrirmin í mun til smærru peningastovnarar.

Omanfyri nevndu viðurskifti geva BankNordik og Eik Banka eina serstöðu á marknaðinum, og geva teimum høvi at virka meira óbundið av smærri bankunum. Tá tveir á einum oligopolmarknaði hava slíka serstöðu, er talan um eitt duopol.

Orsökina til títtu príshækkingarnar og høga prísstöðið á realkredittlánunum í Føroyum í mun til Danmark, kann móguliga fæst aftur til, at marknaðarbygnaðurin gevur móguleika fyri tigandi samstarvi. Støðan hjá BankNordik og Eik Banka á marknaðinum verður stuðlað av, at einasti móguleiki at varaseta aðra vøru fyri realkredittlán, er at taka bankalán við veð í 1.veðrætti. Hesi lán eru dýrari fyri brúkaran og eru bert ein valmóguleiki, um kundin hámetir smidleikan við bankalánunum fram um lægra kostnaðin og hægri trygdina á einum realkredittláni.

Ein onnur meira óbeinleiðis varaseting kann fara fram, um brúkarin velur at leiga heldur enn at eiga egnan bústað. Almenna skipanin við rentustuðli avlagar leigumarknaðin soleiðis, at hesin ikki er eitt veruligt alternativ hjá teimum, sum hava ráð, og eru vís í at tey skulu vera búgvandi í Føroyum.

Hagtøl frá Hagstovuni vísa, at lutfallið millum útboðið av eigarabústøðum og leigubústøðum hevur verið óbroytt síðani 1977. Í okkara grannalondum er talið av leigubústøðum millum eina helvt og ein fjórðing av samlaðu bústøðunum, meðan bert ein sjeyndapartur av føroysku bústaðunum eru leigubústaðir. Ein uppgerð frá Hagstovuni av støddini av leigubústøðum og ognarbústøðum vísir, at hjá teimum flestu eru leigubústaðir ikki ein langtíðar loysn. Flestu leigubústaðir eru t.d. í minna lagi hjá eini barnafamilju at búleikast í yvir longri tíð.

Tað tykist ikki sum um skuldabindingin hjá føroyska lántakaranum kann verða orsök til títtu príshækkingarnar og høga prísstöðið. Sambært hagtølum frá OECD og Hagstovuni er danska, norska og svenska húskið væl meira skuldabundið enn føroyska. Danska húskið hevur eina skuld í mun til tøku inntøkuna, sum er umleið 2-3 ferðir hægri enn hjá føroyska húskinum.

Framferðin hjá føroyska brúkarinum er heldur ikki broytt seinastu árin, hóast at ávís realkredittlán geva móguleika fyri 10 ára avdráttarskáa og aðrari rentutilpassing. Hagtøl frá Landsbankanum vísa, at frívirðið hjá føroyska húskinum er hækkað í tíðarskeiðnum við realkredittlánunum á marknaðinum⁴⁷.

⁴⁶ Bundling

⁴⁷ Hetta má merkja, at føroyski brúkarin vanliga ikki brúkar rentutilagingslán til brúk, men til at gjalda t.d. 2. veðrættar lán út skjótari.

Hagtøl yvir fráboðaðar tvingsulsølur í Danmark vísa, at talið av fráboðanum er økt munandi í sambandi við alheims figgjarkreppuna. Tølini fyri fráboðaðar tvingsulsølur í Føroyum vísa eina støðuga gongd, sum er mestsum ómerkt av alheims figgjarkreppuni.

Samanumtikið tykist ikki sum tað eru viðurskifti hjá føroyska brúkarinum, sum eru orsök til at BankNordik og Eik Banki síðani 2009 hava hækkað umsitingargjaldið ferð eftir ferð. Í tíðarskeiðnum sum kanningin fevnir um, hava bert Bank Nordik og Eik Banki havt avtalur við danskar realkredittstovnar. Føroysku sparikassarnir hava tí ikki havt møguleika at ført prískapping við størri peningastovnarir.

Hesin marknaðarbygnaður ger, at føroyski brúkarin líta og onga tingingarmegi hevur, tá ið støðið á umsitingargjaldinum skal avtalast við ávíkavist BankNordik og Eik Banka. Umframt marknaðarbygnaðin, hevur eisini almenna rentustuðulskipanin avmarkað tingingarmegina hjá føroyska brúkarinum, tí hon hevur gjørt leigubústaðir lutfallsliga dýrar.

Í kapitl 3 og 4 eru grundleggjandi viðurskifti viðvíkjandi marknaðarbygnaðinum viðgjørd, við atlit til at staðfesta um tað eru serføroysk bygnaðarlig viðurskifti, sum eru orsök til høga umsitingargjaldið og um tað hava verið broytingar í hesum viðurskiftum, sum kunna vera orsök til týttu hækkingarnar sum hava verið.

Kappingareftirlitið hevur staðfest, at

1. føroyski brúkarin er ikki meira skuldabundin enn brúkarar í okkara grannalondum,
2. samlaða skuldin hjá føroyska brúkarinum er ikki lutfallsliga økt í tíðarskeiðnum við títtu hækkingunum av umsitingargjaldinum,
3. alheims figgjarkreppan hevur ikki rakt føroyska bústaðarmarknaðin líka meint sum tann danska.

Sostatt metir Kappingareftirlitið, at viðurskifti viðvíkjandi brúkarinum kunnu ikki verða orsök til, at umsitingargjaldið er áhaldandi hækkað.

Hinvegin hevur Kappingareftirlitið staðfest viðurskift sum kunna geva gróðarlíkindi til gongdina á marknaðinum.

4. Stór miðsavning er á marknaðinum, har BankNordik og Eik Banki sita á 84% av marknaðinum.
5. BankNordik og Eik Banki hava møguleika at bunta sínar tænar saman við øðrum figgjartænarum, sum onnur feløg í samtøkunum veita.
6. BankNordik og Eik Banki vóru í tíðarskeiðnum, tá ið umsitingargjaldið ár undir ári hækkaði, teir einastu sum høvdu avtalu við realkredittstovnar.
7. Landið fremur mismun millum bústaðareigarar og leigarar við tí fylgju, at leigumarknaðurin ikki leggur trýst á prísstøðið á bústaðarmarknaðinum.

Kappingareftirlitið metir, at viðurskifti á veitarasíðuni kunnu verða orsök til høga umsitingargjaldið. Harumframt hevur lögtinglóg nr. 148 frá 30. Desember 1996 um stuðul til rentuútreiðslur, við seinni broytingum, skeiklað príslutfallið millum leigubústaðir og eigarabústaðir.

Kapittul 6: Um realkredittlán

Virksemið hjá realkredittstovnum er øðrvísi skipað enn hjá peningastovnum. Peningastovnar fáa innlán frá kundum móti at gjalda rentu. Innlán hava stutta uppsagnarfrest. Peningastovnar lána síni innlán út til lántakarar móti at fáa eina rentu. Lánini hava langa uppsagnarfrest. Peningastovnurin setur eina hægri rentu fyri síni útlán enn innlánini. Munurin á innlánsrentuni og útlánsrentuni og møgulig ómaksgjöld er tað sum peningastovnurin livir av. Peningastovnurin er alla tíðina í teirri tvístøðu, at øll innlánini kunnu ikki lánast út, tí innlánini hava stutta uppsøgn, meðan útlánini hava langa uppsøgn. Peningastovnurin er tó noyddur at hava so mikið av útlánum, at innlánskundarnir fáa avtalaðu rentuna, og partaeigarar fáa sítt avkast.

Peningastovnurin skal tí taka atlit til fleiri váðar, bæði sum debitor hjá innlánskundanum og kredittor hjá lántakara.

Virksemið hjá realkredittstovnum er skipað soleiðis, at stovnurin bert er millumgongumaður millum íleggjarar og lántakarar. Realkredittstovnurin veitir lán til kundar við at selja lánsbrøv til íleggjarar. Tað er altíð samsvar millum tað, sum realkredittstovnurin skal gjalda til íleggjarar og tað, sum lántakarinn skal gjalda í rentum og avdráttum til realkredittstovnin. Realkredittstovnurin livir av tí umsitingargjaldi, sum stovnurin tekur fyri at vera millumgongumaður og fyri at dekkja tapsváða.

Realkredittlán eru bílig figging, tí íleggjarar meta realkredittlánsbrøv hava lágan kredittváða, og at lánsbrøvini eru sera umsetilig. Kredittváðin er í hesum føri vandin fyri at lántakarinn ikki megnar at halda gjaldstreytirnar á láninum. Tað eru fleiri orsøkir til lága kredittváðan. Serliga kann vísast á, at lógarkarmarnir fyri realkreditt eru við til at skapa ein lágan kredittváða.⁴⁸

Útboð og eftirspurningur á lánsbrævamarknaðinum og áramál á lánsbrøvunum ásetur rentustøðið. Vanliga hava lánsbrøv við longum áramáli eina hægri rentu, tí íleggjarin krevur eina hægri rentu fyri at binda peningin í eitt langt tíðarskeið til fasta rentu. Hetta sæst aftur, tí fastrentulán vanliga eru dýrari enn rentutillagingarlán. Munur sæst eisini á rentuni millum tey ymisku sløginu av realkredittlánum, sum hava eina íløgutíð frá 1 til 10 ár.

6.1. Javnvágsreglan

Allir realkredittstovnar skulu halda eina lógarásetta javnvágsreglu⁴⁹. Í grundini hava realkredittstovnar møguleika at velja eina av tveimum javnvágsreglum. Ta serligu javnvágsregluna⁵⁰ ella ta yvirskipaðu javnvágsregluna⁵¹.

Bæði tann serliga og tann yvirskipaða reglan seta krøv um, at gjaldstreytmarnir frá útlánum og figgingini av útlánum skulu fylgjast. Tann yvirskipaða loyvir tó, at realkredittstovnurin avdekkar mun á gjaldstreytum umvegis avleidd figgjaramboð⁵².

Javnvágsreglan avmarkar møguleikan hjá realkredittstovnum at átaka sær váðar sum t.d. rentuváða, valutaváða, gjaldsførisváða, og aðrar váðar.

Í praksis brúka allir realkredittstovnar “match funding” sum merkir, at tað er beinleiðis samanhangur millum útlán og útgivin lánsbrøv. Tí vilja til dømis fastrentulán yvir 30 ár verða figgjað við lánsbrøvum við fastari rentu, sum ganga yvir 30 ár.

Match funding er ikki lógarfest, men er ein siðvenja innan realkredittvinnuna. Myndin 6.1. niðanfyrir lýsir hesa siðvenju. Lántakari hevur móttikið sítt lán umvegis realkredittstovnin, og íleggjarin hevur keypt síni lánsbrøv frá realkredittstovninum.

⁴⁸ Dansk Realkreditt, Kvartalsoversigt, 4 kvartal 2011, del 1, Danmarks Nationalbank

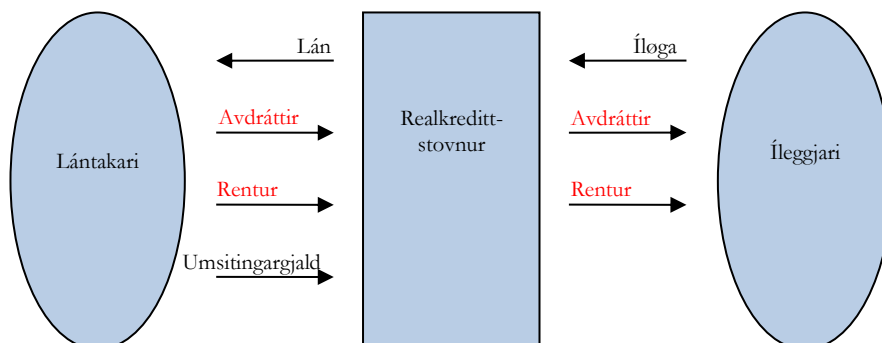
⁴⁹ § 2 í bekendtgørelse nr 945 af 31/08/2011

⁵⁰ Kapittul 2 í bekendtgørelse nr. 945 af 31/08/2011

⁵¹ Kapittul 3 í bekendtgørelse nr. 945 af 31/08/2011

⁵² Fíggjarlig tænasta sum er knýtt at einari aðrari vøru/tænastu. T.d. verða rætturin til at keypa ella selja eitt ávíst produkt innan fyri eitt ávíst tíðarskeið.

Mynd 6.1: Match fundig millum útlán og lánsbrøv



Kelda: Danski Tjóðbankin

Lámsgjaldið hjá lántakara fevnr um avdrátt, rentur og umsitingargjald. Av hesum fara avdráttir og rentur víðari til íleggjara, meðan umsitingargjaldið verður verandi hjá realkredittstovninum. Gjaldstreyrnarnir millum lántakara og realkredittstovn øðrumegin og realkredittstovn og íleggjara hinumegin eru sostatt í javnvág.

Siðvenjan við match funding ger, at realkredittstovnurin verður frítikin fyri tveir váðar. Rentuváðin verður fluttur yvir á kundan, tí kundin skal gjalda somu rentu, sum er á lánsbrævinum. Er talan um fastrentulán skal lántakari gjalda hesa rentu, um talan er um F1 lán, so má kundin bera váðan fyri rentubroyting á hvørjum ári. Váðin í samband við umlegging verður fluttur yvir á íleggjaran, sum sostatt fær ein endurílogu váða⁵³.

6.2. Kredittváðin hjá realkredittstovninum

Høvuðsváðin hjá einum realkredittstovni er kredittváðin í samband við útlán, t.e. at lántakarinn ikki megnar at gjalda láni aftur. Fyri at avmarka kredittváðan ásetur lóggávan á økinum⁵⁴, at realkredittlán skulu hava veð í fastari ogn.

Eitt evsta mark er sett fyri hvussu stórt realkredittlánið kann verða í mun til virðið á ognini. Realkredittlán til bústað kann latast upp til 80% av ognarvirðinum⁵⁵.

Realkredittstovnurin skal virðismeta ognina⁵⁶, men skal fylgja fasta leistinum, sum er at finna í kunngerð frá Fíggjareftirlitinum⁵⁷. Fíggjareftirlitið hevur eftirlit við at hesar reglur verða fylgdar.

Fremur lántakari mishald av láninum, kann realkredittstovnurin uppsiga lánið og selja ognina fyri at dekkja sítt tilgóðarhavandi. Um kravið hjá lántakara ikki verður dekkað, hevur realkredittstovnurin framvegis eitt krav ímóti lántakara.

Reglurnar um virðismetning av ognini, lánimark, møguleikin at realisera pantid við mishald, og persónliga hefti hjá lántakara, eru allar við til at avmarka kredittváðan hjá realkredittstovninum.

⁵³ genplaceringis risiko

⁵⁴ § 2 í LBK nr 1261 af 15/11/2010

⁵⁵ § 5 í LBK nr 1261 af 15/11/2010

⁵⁶ § 10 í LBK nr 1261 af 15/11/2010

⁵⁷ BEK nr 1148 af 05/12/2005

6.3. Íleggjarin

Í realkredittstovninum eru lánsbrøvini bólkað saman við teimum lánnum, sum eru trygd fyri lánsbrøvini og tað tiltaksfæ, sum er bundið til lánsbrævabólkin. Hesir bólkar nevast kapitalsentur í realkreditthøpi. Solvenskrøvini sum Fíggjareftirlitið setur, eru eisini galdandi fyri hvørt einstakt kapitalsentur.

Skuldi ein realkredittstovnur farið á húsagang, hevur íleggjarin framíhjákrøv⁵⁸ í bæði kapitalsentrunum og í trotabúgvinum⁵⁹. Hetta skal skiljast soleiðis, at íleggjarar í ávísnum kapitalsentri hava framíhjákrøv í kapitalsentrunum í mun til aðrar kredittorar, herundir eisini íleggjarar í øðrum kapitalsentrum. Fær íleggjarin ikki síni krøv uppfyllt, hevur íleggjarin móguleika at fáa dekkjað sítt krav í trotabúgvinum, fram um aðrar vanligar kredittorar. Reglurnar í realkredittlógávuni fyri konkurs hava ongantíð verið nýttar⁶⁰.

Av tí at match funding siðvenjan er nýtt, verður tað lutfalsliga lætt hjá bústjóranum at føra hvørt einstakt kapitalsentur víðari ella at selja tað til annan realkredittstovn í heilum líki.

6.4. Lássløgin

Í samband við realkredittlán eru fleiri lánimóguleikar. Mest vanligu realkredittlánini eru fastrentulán (FRL) og rentutillagingarlán (RTL), og bjóða BankNordik og Eik Banki bæði sløgin.

Fastrentulán eru søguliga tey mest vanligu realkredittlánini. Við fastrentulán liggur rentan fóst fyri alt lánitíðarskeiðið í upp til 30 ár. Fastrentulán er lán, har lánsbrævarentan til dómis er 3%, 4%, 5%, 7% osfr. Fastrentulán eru tey lán, ið mest vanligu verða konverterað. Ein konvertering merkir, at lántakarin innfríar verandi lán til kurs 100 og tekur eitt nýtt lán. Konvertering gevur móguleika fyri, til dómis, at konvertera uppeftir til eina hægri rentu, men betri kurs, og á tann hátt minka um restskuldina, ella konvertera niður eftir til eina lægri rentu og harvið lægri avdrátt.

Í flestu førum eru fastrentulán tikin út frá einum ynski hjá kundinum um fast gjald, og tørv á at kenna tann fasta kostnaðin í øllum lánitíðarskeiðnum.

Rentutillagingarlán eru realkredittlán við variabli rentu. RTL eru grundað á lánsbrøv við styttri livitíð enn lánitíðarskeiðið. Lántakarin velur at læsa rentuna í einum tíðarskeiði uppá millum 1 til 10 ár (RTL1, RTL2, RTL3 osfr.). Velur ein lántakari eitt RTL2, merkir hetta at lánsbrøvini hava eina livitíð upp á tvey ár. Eftir tvey ár verður restskuldin endurfíggjað við nýggjum lánsbrøvum, og av hesum verður rentan ásett av nýggjum við einum tíðarbili upp á tvey ár. Rentan á láninum tillagast hvørja ferð restskuldin verður endurfíggjað, og er tað eftirspurningurin á marknaðinum, ið avger rentustøðið. Søguliga hevur rentan á RTL ligið eitt vet lægri enn FRL, og vera RTL lán ofta vald út frá tí lægru rentuni.

Tað er her vert at viðmerkja at fastrentuláni inniheldur í grundini fleiri tænastrur enn bæði rentutillagingarláni og vanlig bankalán. Í fyrsta lagi fær kundi eina rentutrygd í t.d. 30 ár. Skuldi ein brúkarin sum hevur eitt vanligt bankalán havt somu rentutrygd, so skuldi brúkarin keypt ein rentuswap. Tvs. at brúkarin avtalar við ein íleggjara at gjalda eina hægri, men fasta rentu í 30 ár, ímóti at sleppa undan rentubroytingum. Íleggjarin fær eina hægri rentu ímóti at taka sær váðan fyri móguligum rentuhækkingum í framtíðini.

Umframt hetta hevur brúkarin rætt til ein og hvørja tíð, at innfríða sína restskuld til kurs 100. Tvs. at fer kursurin á láninum upp um 100, so kann brúkarin framvegis gjalda láni út til kurs 100, og harvið skera restskuld burtur. Skuldi ein brúkarin við vanligum bankaláni havt sama móguleika, var neyðugt at keypa ein amerikanska optión. Tvs. ein rætt til ein og hvørja tíð, at innfríða láni til ásettan prís.

⁵⁸ Konkursprivilegium

⁵⁹ LBK nr 1261 af 15/11/2010

⁶⁰ Nationalbanken, Kvartalsoversigt, 4. kvartal 2011, del 1, Dansk realkredit, s. 78-79

Kapittul 7: Umsitingargjaldið á realkredittlánnum á danska marknaðinum

Umsitingargjaldið er hövuðsinntøkan hjá einum realkredittstovni. Aðrar inntøkur koma m.a. frá ómaksgjöldum í samband við nýstovning og umlegging. Umsitingargjaldið skal dekkja kostnaðin av at reka virkseimið, og at tryggja nøktandi solvens.

Umsitingargjaldið, ómaksgjöld og tænastustøðið eru tað, sum realkredittstovnarnir kunnu kappast eftir. Realkredittstovnurin er sostatt í teirri tvístøðu, tá ið umsitingargjaldið skal ásetast, at atlit má takast til bæði solvens og til aðrar kappingarneytar.

7.1. Umsitingargjaldið

Yvirskipað verður umsitingargjaldið roknað sum ein prosentssatur av restskuldini í mun til ognarvirðið, og verður rindað yvir alla lánitíðina.

Meira nágreiniligt verður umsitingargjaldið ásett sum ein vektaður satur við støði í teimum ymisku lánsintervallunum, og lækkar so hvørt skuldin verður niðurgoldin.

Talva 7.1 niðanfyrir lýsir prísundurgreiningina millum RTL og FRL við avdrátti, og millum tey ymisku lánsintervalini og í mun til hvønn realkredittstovn talan er um.

Talva 7.1: Umsitingargjöld fyrri realkredittlán í Danmark primo 2014

Lánsinterval	Rentutillagingarlán				Fastrentulán			
	Totalkreditt	Nordea Kreditt	Realkreditt Danmark	BRF Kreditt	Totalkreditt	Nordea Kreditt	Realkreditt Danmark	BRF Kreditt
0-40%	0,4000	0,5000	0,3248	0,4250	0,3500	0,3500	0,2748	0,3250
40-60%	0,9500	1,1000	0,8748	0,9000	0,7500	0,8000	0,8248	0,8000
60-80%	1,2500	1,5000	1,4000	1,4500	1,0000	1,1000	1,3500	1,1500
Vekta 0-60%	0,5833	0,7000	0,5081	0,5833	0,4833	0,5000	0,4581	0,4833
Vekta 0-80%	0,7500	0,9000	0,7311	0,8000	0,6125	0,6500	0,6811	0,6500

Kelda: BRF Kreditt, TotalKreditt, Nordea, Realkreditt Danmark

Við støði í talvuni kann staðfestast, at samstarvsavtalur millum realkredittstovnar og peningastovnar ikki tykjast vera dyrkandi fyrri støðið á umsitingargjaldinum. Sambært talvu 7.1. er Totalkreditt ein kappingarfør realkredittloysn á danska marknaðinum.

Sum talvan vísir hava BRFkreditt, Totalkreditt og Nordea lagt ein prísstruktur, ið sundurgreinar umsitingargjaldið í mun til lutfallið millum skuldina, ognarvirðið og slag av realkredittláni.

Tá ið BRFkreditt, TotalKreditt og Nordea veita nýggj realkredittlán ella umleggja verandi realkredittlán, verður eitt vektað umsitingargjald roknað við støði í teimum intervallum sum eru at finna í talvu 7.1.

Hetta merkir, at lántakari sum t.d. tekur nýtt rentutillagingarlán svarandi til 80% av ognarvirðinum, bert skal gjalda hægsta umsitingargjald av einum parti av láninum. Fyri teir fyra er hægsta umsitingargjaldið ávikavist 0,750; 0,900; 0,7311 og 0,800 fyrri rentutillagingarlán.

Niðanfyrir er dømi um, hvussu vektaða umsitingargjaldið verður roknað⁶¹.

⁶¹ http://www.nordea.dk/sitemod/upload/root/content/nordea_dk/privat/bolig/nordeakreditt/20120101bidragssatser.pdf

Dømi 7.1: Dømi um útrokning av vektadum umsitingargjaldið

Danskur brúkarari hevur avgjørt at taka eitt rentutillagingarlán frá Nordea. Brúkarin skal fígga eitt keyp av einum bústaði, hvørs ognarvirði er mettt at verða 1.735.000 kr. Kursvirðið á realkredittláninum er 1.257.325 kr. Hetta er lánsupphæddin sum brúkarin fær útgoldið. Hetta merkir at lánsutfallið í sambandi við hesa fígging er $1.257.325/1.735.000$, ið svara til 73% prosent.

Fyri tey fyrstu 0-40% av ognarvirðinum skal kundin gjalda 0,500% í umsitingargjaldi, og fyri upphæddina millum 40-60% skal kundin gjalda 1,100%, sambært talvu 7.1 omanfyri. Av restini skal kundin gjalda 1,5%. Fyrsta stig er sostatt at finna 40% av 1.735.000 kr., sum er 694.000 kr. Næsta stig er at finna 20% av 1.735.000 kr. At enda skal finnast, hvussu stórir partur av láninum skal gjalda hægsta umsitingargjaldið. Her verða 867.500 (694.000+173.500) drigið frá 1.257.325 kr.

Síðsta stig er at finna vektada umsitingargjaldið:

Interval	Lán	Umsitingargjald	Upphædd
0-40%	694.000	0,500%	3.470
40-60%	347.000	1,100%	3.817
60-73%	216.325	1,500%	3.245
Samlað	1.257.325		10.532

Vektada umsitingargjaldið er sostatt 11.226/1.257.325, ið svar 0,838%.

Kelda: Nordea

Talan er um eina meginreglu, sum realkredittstovnarnir brúka. Tað kunnu vera ymisk frávik millum, hvussu einstøku realkredittstovnarnir rokna vektada umsitingargjaldið, men yvirskipað er hetta leisturin, sum verður brúktur í Danmark.

Hetta merkir ikki, at brúkarin ikki kann fáa eitt betri tilboð enn hetta. Stovnarnir taka eisini onnur viðurskifti við, sum kunnu hava ávirkan á umsitingargjaldið, til dømis ognarslag, lánsdrag, trygdina og afturgjaldsháttin⁶².

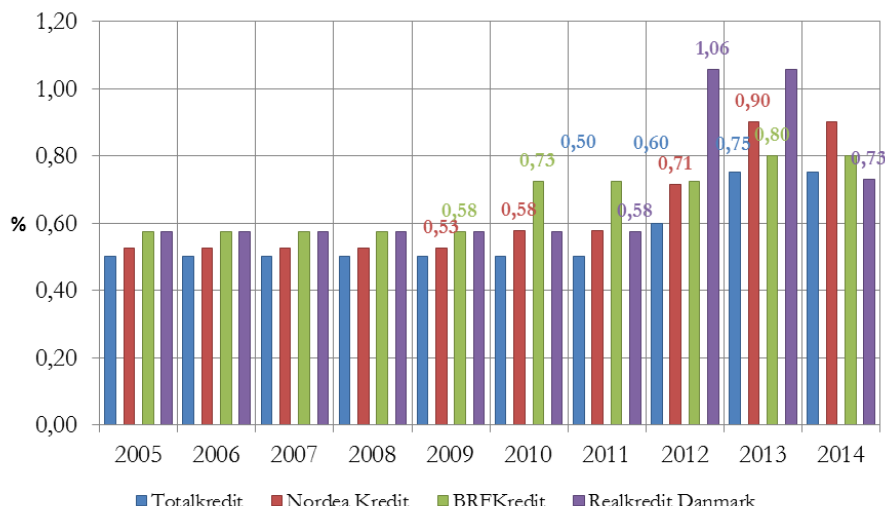
7.2. Gongdin á umsitingargjaldinum

Umsitingargjaldið á danskum realkredittláninum hevur verið ógvuliga støðugt seinastu nógvu árin. Í samband við fígggjarkreppuna og herdu krøvini, sum Fíggjareftirlitið síðani er komið við, hava flestu stovnar tikið avgerð um at hækka umsitingargjaldið.

Á myndini 7.2A sæst gongdin á umsitingargjaldinum á RTL-láninum á danska markaðinum hjá ávikavist Totalkreditt, Nordea Kreditt, BRFkreditt og Realkreditt Danmark í tíðarskeiðnum 2005 til 2014. Árin 2005 til 2014 eru útvald fyri at kunna samanbera við gongdina á føroyska markaðinum.

⁶² <http://www.nykreditt.dk/privat/ressourcer/dokumenter/pdf/Priser/Laanguiden.pdf> og www.brf.dk

Mynd 7.2A: Gongdin á umsitingargjaldinum í Danmark á RTL-lánnum



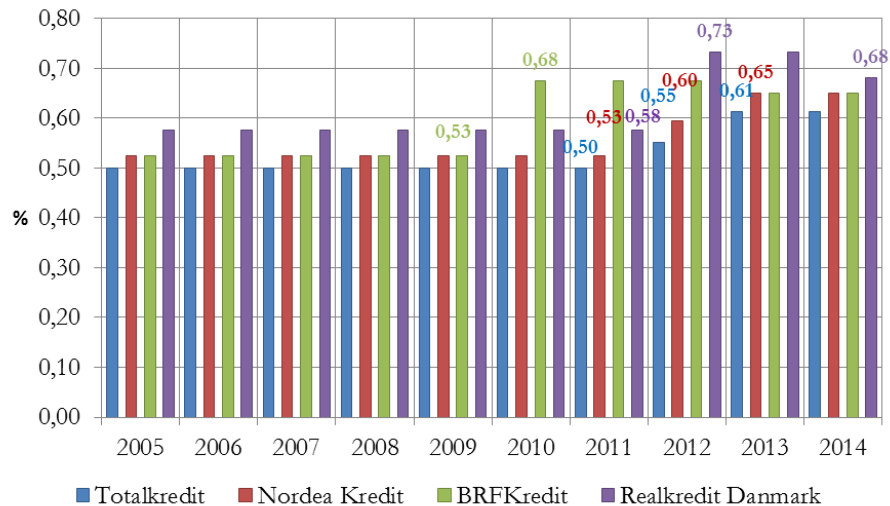
Kelda: TotalKreditt, Nordea Kreditt, BRFKreditt, Realkreditt Danmark

Mynd 7.2A vísir, at umsitingargjaldið á rentutillagingarlánnum var stöðugt fram til 2010, tá ið bæði Nordea Kreditt og BRFKreditt hækkaðu umsitingargjaldið. Nordea Kreditt hækkaði sítt umsitingargjald við 0,05 stig, meðan BRFKreditt framdi eina meira ógvusliga öking á 0,15 stig. Næsta hækking var í 2012, tá ið TotalKreditt hækkaði umsitingargjaldið hjá kundunum 0,10 stig, meðan Nordea Kreditt hækkaði umsitingargjaldið 0,13 stig. Störstu hækkingina hetta árið framdi Realkreditt Danmark, tá ið stovnurin broytti sítt umsitingargjald úr 0,58 upp í 1,06%. Í 2013 framdu TotalKreditt, Nordea Kreditt og BRFKreditt broytingar í sínum bidrögum. TotalKreditt hækkaði sítt umsitingargjald 0,15 stig, Nordea Kreditt 0,19 stig og BRFKreditt 0,07 stig. Tað sær út til at vend er komin í 2014, tí ongin realkredittstovnur hevur hækkað sítt umsitingargjald og ein, Realkreditt Danmark, hevur lækkað sítt umsitingargjald 0,33 stig.

Hjá kundum, sum hava RTL-lán frá Nordea Kreditt er umsitingargjaldið hækkað 0,37 stig í samband við kreppuna, og umsitingargjaldið hjá kundum í Realkreditt Danmark er hækkað 0,33 stig. Kundar hjá TotalKreditt skulu gjalda 0,25 stig meir nú enn undan kreppuni. Kundar hjá BRFKreditt eru slopnir bíligast, tí teirra umsitingargjald er økt 0,22 stig.

Á myndini 7.2B sæst gongdin á umsitingargjaldinum á FRL-lánnum hjá ávikavist Totalkreditt, Nordea Kreditt, BRFKreditt og Realkreditt Danmark í tíðarskeiðnum 2005 til 2014.

Mynd 7.2B: Gongdin á umsitingargjaldinum í Danmark á FRL-lánnum



Kelda: TotalKredditt, Nordea Kreditt, og BRFKredditt

Mynd 7.2B vísir, at umsitingargjaldið á fastrentulánnum var stöðugt til 2010. Tá hækkaði umsitingargjaldið hjá BRFKredditt 0,15. Realkredditt Danmark hækkaði sitt umsitingargjald í 2012 0,15, ið var största broytingin tað árið. TotalKredditt hækkaði sitt umsitingargjald 0,05 í 2012, og Nordea Kreditt hækkaði umsitingargjaldið 0,07 sama ár. Í 2013 hækkaði TotalKredditt og Nordea Kreditt síni umsitingargjöld ávikavast 0,06 og 0,05. Í 2014 eru ongar hækkingar framdar higartil, og Realkredditt Danmark hevur lækkað sitt umsitingargjald úr 0,73 niður í 0,68.

Kundar, sum hava FRL-lán hjá BRFKredditt eru álagdir størstu hækkingina, meðan kundarnir hjá TotalKredditt eru slopnir bíligast.

Hækkingarnar á FRL hava ikki verið eins ógvusligar sum á RTL-lánnum. Hetta kemur uttan iva av høgu bindingstíðini, sum eyðkenna fastrentulánini.

Í miðal er umsitingargjaldið á RTL-lánnum hækkað 0,25 stig, meðan umsitingargjaldið á FRL-lánnum er hækkað 0,12 stig í miðal. Hetta er við stöði í umsitingargjöldum hjá TotalKredditt, Nordea Kreditt, BRFKredditt og Realkredditt Danmark.

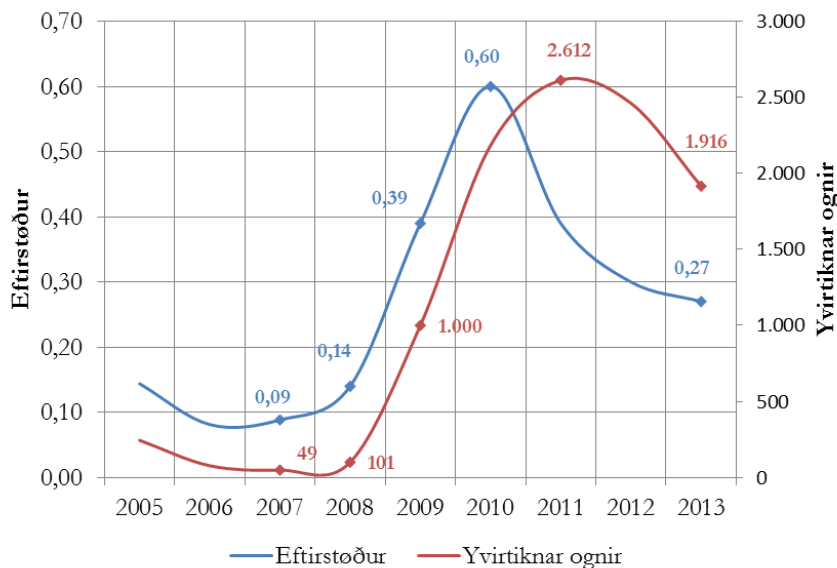
7.2.1. Samanumtøka um gongdina á umsitingargjaldinum

Umsitingargjöldini á rentutillagingarlánnum er økt nógv í tíðarskeiðnum 2010-2014, meðan umsitingargjöldini á fastrentulánnum eru økt í minni mun. Umframt hetta gera donsku realkreddittstovnararnir mun á um talan er um skáalán ella uttan skáa. Velur brúkarin skáa, verður umsitingargjaldið hægri.

Grundgevingarnar fyri hækkingunum hjá einstøku realkreddittstovnunum hava yvirskipað verið, at búskaparliga gongdin, og hægri krøv um kapitaldekning hava við sær, at neyðugt hevur verið at hækka umsitingargjaldið.

Í myndini 7.2.1A sæst gongdin á eftirstøðulutfallinum og tali av yvirknum ognum í Danmark í tíðarskeiðnum 2005 til 2013. Eftirstøðulutfallið vísir, hvussu stórir partur av øllum realkreddittlámsgjöldum ikki eru goldin aftan á, at 3½ mánaði er farin frá tí degi tey skuldu gjaldast. Yvirknar ognir eru ognir sum realkreddittstovnar hava yvirkikið frá kundum sum ikki hava megnað at halda gjaldstreytirnar. Bæði hagtøl fevna bert um privatir bústaðir.

Mynd 7.2.1A: Eftirstöðulutfallið og yvirtíknir bústaðir í Danmark í 2005-2013



Kelda: Realkreditráðið

Sum tað sæst á myndini, so óktust eftirstöðurnar innan eitt stutt tíðarskeið frá at liggja á 0,09% av samlaðu gjøldunum í 2007 til at liggja á 0,39% í 2009. Ein vøkstur á 30 stig eftir tveimum árum. Eftirstöðurnar vóru hægst í 2010, tá tær vóru 0,60% av samlaðu gjøldunum. Eftir hetta lækkar eftirstöðulutfallið rættuliga nógv, men um somu tíð økist talið av yvirtíknunum ognum alsamt. Í 2007 vóru bert 49 yvirtíknar ognir, meðan miðskeiðis í 2009 er talið komið upp á 1000 bústaðarognir. Talið av yvirtíknunum ognum heldur fram at vaksa eisini eftir at eftirstöðulutfallið byrjar at falla í 2010. Talið av yvirtíknunum ognum er størst í 2011, tá realkreditstovnarir hava 2.612 yvirtíknar ognir. Eftir hetta fellur talið av yvirtíknunum ognum, men er í 2013 framvegis væl hægri enn, tá ið alheims búskaparreppan byrjaði.

Realkreditstovnarir hava sostatt valt at hækka umsitingargjaldið í sambandi við, at alt fleiri danskir bústaðareigarar komu í óføri í samband við fíggjarkreppuna. Um mynd 7.2.1A verður samanborin við 7.2A og 7.2B sæst, at ongin realkreditstovnur hevur hækkað sítt umsitingargjald síðani 2012, tá ið talið av yvirtíknunum ognum byrjar at falla, og ein av realkreditstovnunum, Realkredit Danmark, hevur lækkað sítt umsitingargjald bæði fyri fastrentulán og rentutillagingarlán.

7.3. Útbreiðsluskipanir á danska marknaðinum

Á danska realkreditmarknaðinum eru tveir yvirskipaðir hættir at selja realkredittlán eftir. Í fyrsta lagi kann realkreditstovnurin selja realkredittlán umvegis egið deildarnet. Í øðrum lagi kann stovnurin fáa samstarvsfelagar. Slíkir samstarvsfelagar eru vanligar peningastovnar ella bústaðarmeklarar.

Samstarvið kann antin skipast sum eitt tætt samstarv, har samstarvsfelagin leggur seg eftir at selja realkredittlánini hjá realkreditstovninum. Hetta krevur útbúgving av starvsfólki, tí ofta er tað uppgávan hjá samstarvsfelagnum at virðismetar ognina og kredittmeta kundan. Fyri at tryggja at samstarvsfelagin leggur seg eftir, at útlánini eru trygg, verður ofta kravt, at trygd verður veitt av samstarvsfelagnum⁶³.

Samstarvið kann eisini verða skipað soleiðis, at samstarvsfelagin er meira passivur. Realkreditstovnurin fær loyvi at leggja sölutilfar á staðnum, og starvsfólk hjá samstarvsfelagnum kunnu seta kundar í samband við realkreditstovnin í samband við fígging. Samstarvsfelagin selur ikki aktivt fyri realkreditstovnin og virðismetir ikki fyri stovnin.

⁶³ Kvartalsversigt, 4. kvartal 2011, Danmarks Nationalbank

Fyrst nevnda slag av samstarvi er ofta millum realkredittstovnar og peningastovnar, meðan síðstnevnda er meira vanligt millum realkredittstovnar og bústaðarmeklarar. Síðstnevndi samstarvsháttur er sosattt ekki viðkomandi at greina nærri í hesi kanning.

Í parti 7.3.1 er eitt dømi um samstarv millum realkredittstovn og peningastovnar, og í parti 7.3.2 eru tvey dømi har realkredittstovnar brúka egið deildarnet.

7.3.1. Útbreiðsluskipanin hjá Totalkreditt⁶⁴

Totalkreditt var upprunaliga sjálvstøðugur realkredittstovnur, sum bleiv stovnaður í 1990 av 48 peningastovnum. Stovnanin var eitt aftursvar upp á kappingina frá Danske Bank og Unibank um danska bústaðarkundan. Totalkreditt var í 2003 yvirtikið av Nykreditt og virkar í dag sum sjálvstøðugt dótturfelag í samtakinum.

Samstarvsavtalan, ið Totalkreditt hevur við peningastovnar fevnir um eina høvuðssamstarvsavtalu og eina garantiavtalu. Í garantiavtaluni er ásett, at peningastovnurin ber váðan fyri egna kundaráðgeving og váðametingar. Peningastovnurin skal nevniliga, fyri hvørt einstakt lán, veita trygd fyri tann partin av láninum, sum fer út um 60% av ognarvirðinum. Peningastovnurin skal í hesum sambandi veita eina 8 ára sjálvsskuldaborgan fyri henda part av láninum.

Meginparturin av umsiting, ráðgeving, kredittmeting og marknaðarføring fer fram hjá tí veitandi peningastovninum. Uppgávan hjá Totalkreditt er endaliga at góðkenna lánisakina. Inntøkan hjá peningastovninum er mótrokningsprovisión frá Totalkreditt, stovningarprovisión og tey ymisku ómaksgjöldini, sum peningastovnararnir sjálvir áseta. Mótrokningsprovisiónin er ásett til at vera 55% av umsitingargjaldinum, og verður roknað av tí til eina og hvørja tíð galdandi restskuld. Tað vil siga, at umsitingargjaldið verður faldað við 55% fyri at finna provisiónum til peningastovnin, sum eftirfylgjandi skal faldast við restskuldina fyri at finna inntøkuna hjá peningastovninum.

Hóast Totalkreditt og samstarvandi peningastovnar sostatt skulu býta umsitingargjaldið millum sín, so er umsitingargjaldið á Totalkreditt lánnum kappingarført⁶⁵.

Lýsingin í hesum parti er úr avgerðini viðvíkjandi yvirtøkuni hjá Nykreditt av Totalkreditt í 2003. Áðrenn hetta sendi Totalkreditt tvær ferðir sínar standardavtalar við peningastovnar til góðkenning hjá Konkurrencestyrelsen – fyrst í 1998 og síðan í 2002. Í hesum sambandi ber til at staðfesta, at avtalar eru líkar, men ávísar broytingar eru farnar fram millum 1998⁶⁶ og 2003⁶⁷. Kappingareftirlitið hevur eisini fingið innlit í eina avtalu, sum Totalkreditt hevur við ein banka í dag. Ávísir munir eru millum hesa avtalu og seinastu standardavtaluna, sum Konkurrencestyrelsen viðgjørði í sambandi við yvirtøkuna av Totalkreditt. Kappingareftirlitið metir tó, at hesir munir eru ikki týðandi, og at lýsingin omanfyri vísir, hvussu hetta slagid av útbreiðsluskipanum virka í Danmark.

7.3.2. Útbreiðsluskipan hjá BRF Kreditt og Nordea

BRF Kreditt og Nordea hava egið deildarnet, har sølan av realkredittlánnum kann fara fram. Hetta merkir ikki, at hesir realkredittstovnar ikki eisini hava samstarv við peningastovnar og sjálvstøðugar bústaðarmeklarar.

Í samband við sølu av realkredittlánnum umvegis eignar deildir, sleppur realkredittstovnurin undan tí váða, at samstarvsfelagin ikki ansar eftir at útlánini eru trygg. Hinvegin má realkredittstovnurin bera kostnaðin av øllum arbeidssuppgávum í samband við søluna, og má bera váðan fyri at egin virðismetning av ogn, kredittmeting av kunda og kundaráðgeving er nøktandi.

Realkredittstovnar, sum selja umvegis egið deildarnet fáa alt umsitingargjaldið til sín sjálvs, men bera somuleiðis allan kredittváðan.

⁶⁴ Fusionen mellem Nykreditt og Totalkreditt, Konkurrencestyrelsen, oktober 2013, ISBN: 87-7029-307-4

⁶⁵ sí talvu 7.1

⁶⁶ Samarbejdsaftale mellem Totalkreditt og 68 pengeinstitutter, rådsmødet den 17. juni 1998

⁶⁷ Totalkreditt A/S' samarbejdsaftale med pengeinstitutter, rådsmødet den 19. juni 2002

Kapittul 8: Umsitingargjaldið á realkredittlánnum á føroyska marknaðinum

8.1. Umsitingargjaldið

Føroyska umsitingargjaldið er ikki sum tað danska, vekað í mun til lánislag, lánsinterval og restskuld. Í Føroyum rinda allir lántakarar sama umsitingargjald, uttan mun til lánsdrag og restskuld. Tað er tí neyðugt at hava hetta í huga, tá ið prísstöðið á føroyska og danska umsitingargjaldinum verður samanborið.

8.2 Gongdin á umsitingargjaldinum

Av tí at umsitingargjaldið á føroyska marknaðinum er hækkað árliga seinnu árin, verður í hesum partinum hugt at gongdini á umsitingargjaldinum. Eisini verður hugt nærri at býtinum av samlaða umsitingargjaldinum millum føroysku peningastovnarnir og teirra dansku samstarvsfelagar, og hvørjir partar hækka umsitingargjaldið.

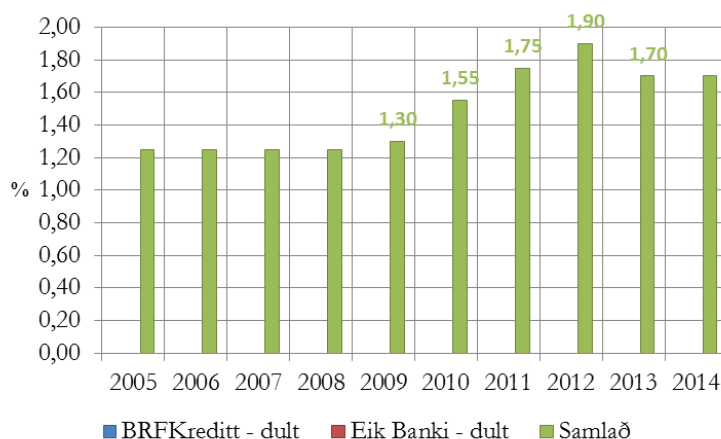
8.2.1 Gongdin á umsitingargjaldinum hjá Eik Banki

Í tíðarskeiðnum 2005-2008 var umsitingargjaldið á realkredittlánnum frá Eik Banka støðugt. Umsitingargjaldið var 1,25%, har BRFkreditt fekk [.....]%, og Eik Banki fekk [.....]%. Henda støðan helt sær til 2009, tá Eik Banki fyrstu ferð hækkaði sína garantiprovisión og harvið hækkaði umsitingargjaldið. Síðani hevur Eik Banki hækkað sína garantiprovisión trýggjar ferðir.

Fyrstu trýggjar hækkingarnar vóru bert galdandi fyri nýggjar kundar, men seinasta hækkingin av umsitingargjaldinum, sum var framd í 2012, var galdandi fyri allar kundar. Hetta merkir at tey, sum í tíðarskeiðnum 2005-2008 høvdu tikið realkredittlán, við hesi broyting fingu sítt umsitingargjald hækkað við 0,65 stigum. Síðani er umsitingargjaldið lækkað niður í 1,70%.

Mynd 8.2.1A niðanfyri lýsir gongdina á umsitingargjaldinum í tíðarskeiðnum frá 2005, tá Eik Banki fyrstu ferð kom á marknaðin við realkredittlánnum frá BRF, og til 2014.

Mynd 8.2.1A: Gongdin á umsitingargjaldinum hjá Eik Banka



Kelda: Eik Banki og BRFkreditt

Fyrsta broytingin í umsitingargjaldinum fór fram í 2009, tá ið BRFkreditt og Eik Banki báðir hækkaðu sín part av umsitingargjaldinum. BRFkreditt hækkaði sín part [....]stig, meðan Eik Banki hækkaði sín part [....]stig. Umsitingargjaldið varð nú 1,30%. Tó bert galdandi fyri nýggj lán.

Longu árið eftir lækkaði BRFkreditt sín part [....]stig, meðan Eik Banki hækkar sín part [....]stig. Umsitingargjaldið varð nú 1,55%, men bert galdandi fyri nýggj lán.

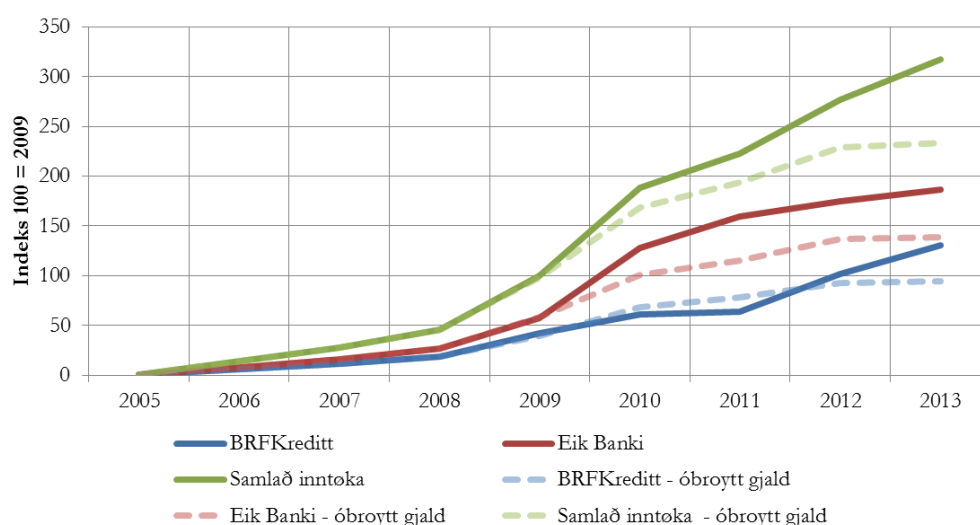
Í 2011 hækkar Eik Banki sín part [....]stig, meðan BRFkreditt onga broyting fremur. Umsitingargjaldið var nú 1,75%, men bert galdandi fyri nýggj lán.

Í 2012 hækkar umsitingargjaldið fyrri fjórðu ferð. Henda broyting rakar allar kundarnar. Hesuferð er tað BRFKredditt, sum fremur ógvusliga broyting. Teirra partur hækkar [...]stig, meðan Eik Banki lækkar sín part [...]stig. Umsitingargjaldið varð nú 1,9% fyrri allar kundar.

Fyri teir kundar, sum høvdu tikið realkredittlån frá Eik Banka í tíðarskeiðnum 2005 til og við 2008 var umsitingargjaldið hækkað [...]stig. Umleið 41%⁶⁸ av øllum realkredittkundum hjá Eik Banka høvdu eitt umsitingargjald uppá 1,25%. Fyri nýggj lån tikin ávikavist í 2009, 2010 og 2011 vóru hækkingarnar ávikavist 0,60, 0,35 og 0,25 stig.

Mynd 8.2.1B vísur gongdina í inntøkunum, sum stava frá umsitingargjaldinum í tíðarskeiðnum 2005 til og við 2013 og býtið millum BRFKredditt og Eik Banka. Somuleiðis vísir myndin, hvussu stórar inntøkurnar høvdu verið, um upprunaliga umsitingargjaldið á 1,25% framvegis var í gildi.

Mynd 8.2.1B: Inntøkur frá umsitingargjaldi hjá Eik og BRF frá 2005 til 2012



Kelda: Eik Banki, Kappingareftirlitið

Samlaðu inntøkurnar fyrri tíðarskeiðið 2005-2013 liggja um [...] mió. kr., av hesum eru [...] mió. kr. farnar til Eik Banka, meðan [...] mió. kr. eru farnar til BRFKredditt. Árliga inntøkan var størst í 2012, tá guldu kundarnir Eik Banka [...] mió. kr. í umsitingargjaldi, har Eik Banki fekk [...] mió. kr., meðan BRFKredditt fekk [...] mió. kr. Síðani umsitingargjaldið var lækkað, eru samlaðu inntøkurnar falnar við [...]mió. kr.

Kappingareftirlitið hevur mett, hvussu stórar inntøkurnar frá umsitingargjaldinum høvdu verið um upprunaliga gjaldið á 1,25% framvegis var í gildi. Samlaðu inntøkurnar høvdu verið um [...] mió. kr., av hesum vildi [...] mió. kr. verið farnar til Eik Banka, meðan [...] mió. kr. høvdu farið til BRFKredditt.

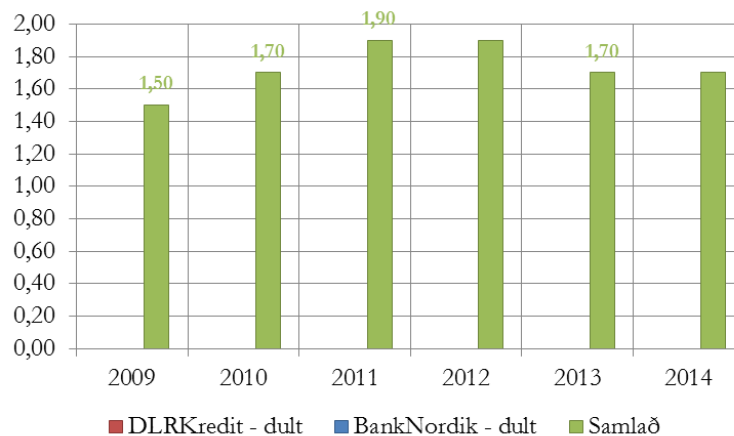
Sosatt hava títtu og høgu hækkingarnar av umsitingargjaldinum givið Eik Banka og BRFKredditt um 28 mió. kr. eyka í inntøku í hesum tíðarskeiði.

8.2.2 Gongdin á umsitingargjaldinum hjá BankNordik

Tá ið BankNordik í 2009 fór undir at veita realkredittlån var samlaða umsitingargjaldið ásett til 1,5%. BankNordik hækkaði sítt umsitingargjald í 2009, 2010 og 2011. Bankin lækkaði eins og Eik Banki umsitingargjaldi niður í 1,7% í 2012. Hetta var tó bert fyrri øll onnur realkredittlån enn F1 og F2, har gjaldið framvegis var 1,9%. F1 og F2 lån eru rentutillagingarlån.

⁶⁸ Kelda: Eik Banki

Mynd 8.2.2A: Gongdin á umsitingargjaldinum hjá BankNordik



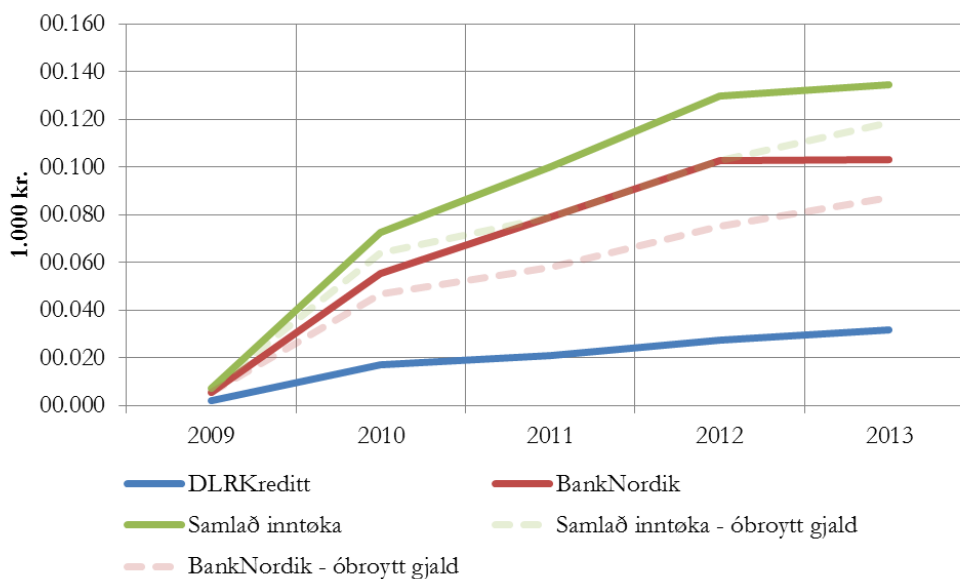
Kelda: BankNordik

Fyrsta hækkingin hjá BankNordik var í 2010, tá umsitingargjaldið hækkaði [..] prosentstig fyrir allar kundar⁶⁹. Í 2011 hækkaði umsitingargjaldið hjá BankNordik aftur fyrir allar kundar, og samlaða umsitingargjaldið kom tá upp á 1,9%. Síðani hevur BankNordik lækkað gjaldið til 1,7%. [.....]. Samlaða hækkingin síðani BankNordik byrjaði við realkredittlánnum, og til nú hevur bert verið 0,2 stig, men her skal havast í huga, at tá ið BankNordik í 2009 kom við realkredittlánnum, var teirra umsitingargjald 0,2 stig oman fyri umsitingargjaldið hjá Eik Banka.

Mynd 8.2.2B vísir gongdina á inntøkunum, sum stava frá umsitingargjaldinum í tíðarskeiðnum frá 2009 til og við 2013, umframt at vísa, hvussu býtið hevur verið millum BankNordik og DLRKredditt. Brotstrikurnar vísa hvussu inntøkustøðið hevði verið um umsitingargjaldið var óbroytt í øllum tíðarskeiðnum.

⁶⁹ Í samband við at umsitingargjaldið hækkaði, fingur kundarnir hjá BN bjóða at fáa stovningarkostnaðin afturgoldnan. Teir kundarnir, ið ikki tóku av tilboðnum varðveittu sítt umsitingargjald á 1,5%. Tá umsitingargjaldið hækkaði í 2011 við 0,2 prosentstigum hækkaði umsitingargjaldið hjá hesum kundunum upp á 1,7% smb. upplýsingum frá BN.

Mynd 8.2.2B: Inntøkur frá umsitingargjaldi hjá BankNordik og DLR Kreditt frá 2009 til 2012



Kelda: BankNordik

Samlaða inntøkan í 2013 var uml. [..]mió. kr., av hesum fekk BankNordik [..] mió. kr., meðan DLR Kreditt fekk uml. [.....]kr. Inntøkan hjá BankNordik hevur verið nøkulunda hin sama í 2012 og 2013, tí restskuldin er økt við uml. [..] mió. kr.

Samlaðu inntøkurnar í hesum tíðarskeiði hava ligið um [..] mió. kr., har BankNordik hevur fingið [..] mió. kr., og DLRKreditt hevur fingið [..] mió. kr.

Kappingareftirlitið hevur mett um, hvussu stóra inntøku BankNordik hevði havt í hesum tíðarskeiði um umsitingargjaldið var óbroytt. Samlaða inntøkan hevði verið uml. [..] mió. kr., av hesum hevði BankNordik fingið [..] mió. kr., og parturin hjá DLRKreditt hevði verið hin sami, tvs. um [..] mió. kr.

Títtu og høgu hækkingarnar av umsitingargjaldinum hava sostatt kostað brúkarinum hjá BankNordik uml. 8 mió. kr. Av hesum eru [..] mió. kr. farnar til BankNordik.

8.2.3 Samanumtøka um gongdina á umsitingargjaldinum

Samantikið kann sigast um gongdina á umsitingargjaldinum á føroyska marknaðinum, at tað í fyrsta lagi eru teir føroysku peningastovnarnir, ið hava hækkað garantiprovisiónina, við tað at Eik Banki hevur hækkað garantiprovisiónina árliga síðani 2009 og til 2012 við tilsamans [..]prosentstigum og BankNordik hevur hækkað garantiprovisiónina árliga síðani byrjan og til 2012 við tilsamans [..]prosentstigum. Síðani 2012 hava báðir bankar lækkað sítt umsitingargjald. Eik tekur nú [..]% í sín part, meðan BankNordik tekur [..]%.

Donsku realkredittstovnarnir hava verið varnir við at broyta umsitingargjaldið. BRFkreditt hevur hækkað sín kostnað tvær ferðir síðani 2005. Fyrstu ferð í 2009, men lækkaði síðani umsitingargjaldið niður aftur á upprunastøðið á [...] í 2010. Í 2012 hækkaði BRFkreditt umsitingargjaldið [.....] prosentstig. [..].

Tað er vert at leggja til merkis, at umsitingargjaldið var nærum órørt frá 2005 til og við 2009. Í hesum tíðarskeiði var bert ein banki, sum bjóðaði realkredittlán. Eftir at enn ein banki fór at bjóða fram realkredittlán í 2009, er umsitingargjaldið hækkað á hvørjum ári til 2012. Síðani hava ikki fleiri hækkingar verið.

Hóast prísgongdin í Føroyum soleiðis hevur fylgt gongdini í Danmark nøkulunda, so er tann grundleggjandi munurin, at hækkingarnir í Danmark eru tengdar at roynveruligum viðurskiftum á danska bústaðarmarknaðinum. Sum mynd 7.2.1A vísir, so er tíðarskeiðið tá umsitingargjaldini hækka,

eykend við vaksandi eftirstøðum, og øktum tali av yvirtiknum bústaðarognum. Tvs. at realkredittstovnarnir hækka umsitingargjaldið, tí kostnaðarstöðið hækkar, og vandar síggjast fyri framman.

Hækkingarnar í Føroyum eru ikki tengdar at teimum roynveruligu viðurskiftunum í Føroyum. Hvørki BankNordik ella Eik Banki hava havt tap upp á realkredittlán í Føroyum. Í kapitil 3 parti 3.2.2 var samanbering gjord fyri gongdina í fráboðaðum tvingsulsølum í Danmark og Føroyum. Í tølunum fyri Danmark sæst alheims figgjarkreppan klárt aftur í tølunum, við tað at í tíðarskeiðnum, tá ið figgjarkreppan leikar harðast á, veksur talið av fráboðaðum tvingsulsølum alsamt. Hetta rákið sæst mestsum ikki aftur í tølunum fyri fráboðaðar tvingsulsøkur í Føroyum.

8.3 Útbreiðsluskipanir á føroyska marknaðinum

BankNordik og Eik Banki hava samstarvsavtalu við hvør sín realkredittstovn fyri at kunna veita donsk realkredittlán í Føroyum. Kappingareftirlitið hevur gjøgnumgingið hesar avtalar og er komið til, at hesar minna nógv um avtaluna, sum Totalkreditt hevur við ávísar peningastovnar í Danmark.

Samstarvið ber í sær, at peningastovnurin yvirtekur nakrar av uppgávuunum frá realkredittstovninum. Talan er um uppgávur sum virðismeting, søla, kundaráðgeving og marknaðarføring. Ímóti at yvirtaka hesar uppgávur fáa føroysku peningastovnarnir eina samsýning. Harafturat veita føroysku peningastovnarnir trygd móttvegis realkredittstovninum fyri teirra sølu av realkredittlánunum. Við at áleggja bankunum henda váða, kunnu realkredittstovnarnir tryggja sær, at bankin fremur eina nøktandi kredittmeting av kundanum og eina nøktandi virðismeting av ognini⁷⁰.

BankNordik hevur latið Kappingareftirlitinum eintak av avtaluni, sum bankin hevur við Totalkreditt um veitan av realkreditt í Danmark. Høvuðsmunurin millum hesa avtalu og tær avtalar sum BankNordik og Eik Banki hava um veitan av realkreditt í Føroyum, er at fyrrnevnda avtala kann virka gjaldførystyngjandi, meðan síðstnevndu eru solvenstyngjandi.⁷¹

Yvirskipað minna samstørvini, sum BankNordik og Eik Banki hava við ávikavist DLR Kreditt og BRFkreditt, nógv um avtalurnar, sum Totalkreditt hevur við aðrar danskar peningastovnar.

8.3.1. Avtala um veiting og trygd millum Eik Banka og BRFkreditt

BRFkreditt og Eik Banki undirskrivaðu í 2005 sáttmála um veiting av og trygd fyri realkredittlánunum til føroyska marknaðin. Karmarnir um sáttmálan vóru lánsveiting upp til 80% av ognarvirðinum, og upp til maksimum kr. [...] mió. pr. lán. Lánini verða veitt sum 1. veðrættarlán, og BRFkreditt hevur fulla trygd í lánunum. Umframt at hava fulla trygd í ognini er avtalað, at Eik Banki veitir eina eyka trygd móttvegis BRFkreditt.

Tapsgarantiurin, ið Eik veitir sambært sáttmálanum er í fylgjandi stigum⁷²:

1. [...].
2. [...].
3. [...].
4. [...].

Í avtaluni hevur BRFkreditt treytað sær, at ein lánsbrævarøð, áljóðandi kontantvirðið av einum [...] parti av tí til eina og hvørja tíð útroknaðu restskuld, skal liggja sum hondveð hjá BRFkreditt⁷³. Eik

⁷⁰ Danmarks Nationalbank, Kvartalsoversigt, 4 kvartal, del 1, 2011

⁷¹ Totalkredittavtalan hjá BankNordik inngongur ikki uppá nakran máta í uppperðini av teimum váðavektaðu postunum, tí onki veðhald er, men í sambandi við ásetan av serligum rakstrarváða, kann móttrokningsrætturin hjá Totalkreditt innaganga.

⁷² Stadil, Morten, Advokat: *Aftale om formidling og garantistillelse på privatkundeområdet mellem Føroya Sparikassi P/F og BRFkreditt A/S*, Lyngby 270308 og Torshavn 150508, Tillægsaftale, 2008, § 6 Garantivilkår

⁷³ Eik, Teldupostur til Kappingareftirlitið, Spurningur 3 – útrokning av bidragssatsi, 02.10.12 & Stadil, Morten, Advokat: *Aftale om formidling og garantistillelse på privatkundeområdet mellem Føroya Sparikassi P/F og BRFkreditt A/S*, Lyngby 270308 og Torshavn 150508, Tillægsaftale, 2008, § 6 Garantivilkår

Banki eigur rættin til avkastið á pantsettu upphæddini⁷⁴. Í tí førinum BRFkreditt ger trygdina mótvegis Eik Banka galdandi, og bankin innfríar lánið, trínur Eik Banki inn í rættarstöðuna hjá BRFkreditt, sambært vanligari venju um inntrínungarrætt. Í slíkum førri trínur Eik Banki eisini inn í veðrættin.⁷⁵

Sambært avtaluni veitir Eik Banki eina sjálvskuldarborgun fyri øll lán, ið eru veitt eftir avtaluni. Tapsgarantiurin dekkar fult út tvs. 1:1 fyri hvørt einstakt lán, upp til omanfyri standandi maksimum. Hetta merkir, at um eitt lán verður mishildið, dekkar Eik Banki lánið 100%, og um fleiri lán fara í senn, veitir Eik Banki trygd upp til ásetta maksimum, hareftir BRF ber írestandi váðan.

Sambært sáttmálanum ásetur Eik Banki, umframt stovningarprovisiónina, garantiprovisiónina, ið Eik Banki tekur ímóti.⁷⁶

Av tí at realkredittstovnar eru undirlagdir serlig krøv til ognarvirðismetingar í lógini⁷⁷, eru krøv í sáttmálanum til virðismetingarnar, ið skulu gerast í samband við lántøku, sum skulu tryggja at krøvini í lógini vera fylgd⁷⁸.

Eik Banki og BRFkreditt hava upplýst, at samstarvsavtalan um veiting og trygd er óbroytt síðani henda varð undirskrivað í 2005 við tilhoyrandi ískoytissáttmála í 2008. Eik Banki og BRFkreditt vátta, at onki tap hevur verið upp á føroyskt realkredittlán í avtalutíðarskeiðinum.⁷⁹

8.3.2. Avtala um veiting og trygd millum BankNordik og DLR Kreditt

BankNordik og DLR Kreditt undirskrivaðu samstarvsáttmála um veiting av og trygd fyri realkredittlánnum í 2009⁸⁰.

Høvuðskarmarnir fyri lánsveitingini er, at BankNordik kann veita realkredittlán upp til kr. [..] mia.

Í sáttmálanum millum BankNordik og DLR Kreditt er avtalað, at BankNordik vetir eina eyka trygd svarandi til [..]% av samlaðu lánsbrævarestskuldini, og BankNordik stillar eina sjálvskuldarborgun fyri øll lán innan fyri avtaluna. Trygðin, ið BankNordik stillar mótvegis DLR Kreditt, er samansett soleiðis at:

- [..].
- [..].

Sambært sáttmálanum hevur BN ábyrgd av virðismeting av sethúsum, sum fer fram sambært teimum krøvum, ið eru ásett í sáttmálanum í tráð við galdandi lógarkrøv á økinum.

Sáttmálin ásetur DLR [..] p.a. í umsitingargjaldi og tilskilar BankNordik rættin at áseta støddina á garantiprovisiónini, stovningarprovisióni og ómaksgjøldum fyri lán umfatað av avtaluni. Sáttmálin ásetur at DLR og BankNordik býta stovningarprovisión helvt um helvt, tó soleiðis at parturin hjá DLR maks. er kr. [..].⁸¹

At enda setur sáttmálin krøv til, at BankNordik gerst partaeigari í DLR. Sambært upplýsingum frá BankNordik átti BankNordik í august 2012 [..]% av partabrøvunum hjá DLR Kreditt.⁸²

⁷⁴ Stadil, Morten, Advokat: *Aftale om formidling og garantistillelse på privatkundeområdet mellem Føroya Sparikassi P/F og BRFKreditt A/S*, Lyngby 270308 og Torshavn 150508, Tillægsaftale, 2008, bilag 4 Pantsætningsavtale § 4 Afkast

⁷⁵ Ibid: Tillægsaftale, 2008, § 8 Indbetaling under garantien

⁷⁶ Ibid: § 2 Samarbejde om formidling og § 4 Vederlæggelse

⁷⁷ BEK nr 687 af 20/06/2007 Bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkredittobligationer og særligt dækkede obligationer

⁷⁸ Stadil, Morten, Advokat: *Aftale om formidling og garantistillelse på privatkundeområdet mellem Føroya Sparikassi P/F og BRFKreditt A/S*, Lyngby 101005 & Torshavn 111005, og Tillægsaftale, 2008, § 2 Samarbejde om formidling og § 3 Vurdering

⁷⁹ Teldupostur frá Høgna Høgenesen, Eik Banki, 311012 og Teldupostur frá BRFkreditt umvegis Høgna Høgenesen, Eik Banki, 311012

⁸⁰ *Samarbejdsaftale* mellem DLR Kreditt A/S og Føroya Banki, København den 28. august 2009

⁸¹ *Samarbejdsaftale* mellem DLR Kreditt A/S og Føroya Banki, København den 28. august 2009, afsnit 4, Garantistillelse

⁸² Teldupostur frá Niels A. Joensen, BankNordik, 130812 – SDO-lóggáva útdýpandi spurningar

BankNordik upplýsir, at stöddin á trygdini er óbroytt síðani sáttmálin varð undirskrifaður í 2009, tryggin er ekki útloyst í avtalutíðarskeiðinum⁸³, og BankNordik hefur higartil onga niðurskriving ella tap havt upp á realkredittlán⁸⁴.

⁸³ Upplýsingar móttiknir frá BN og teldupostur frá Rune Nørregaard, BankNordik, 311012

⁸⁴ Teldupostur frá Rune Nørregaard, BankNordik, 311012 – Niðurskrivingar realkreditt og vanlig bústaðarlán

Kapittul 9: Ávegis niðurstøða

Føroysku peningastovnarnir, Eik Banki og Bank Nordik, hava samstarvsavtalur við ávikavist BRF og DLR um sølu av donskum realkredittlánnum til føroyskar kundar. Avtalurnar eru snikkaðar soleiðis saman, at peningastovnarnir veita eyka trygd móttvegis realkredittstovninum, sum sostatt hevur bæði pant í ognini og trygd frá føroyska bankanum.

Umsitingargjaldið, sum føroyski kundin skal gjalda, er samansett av garantiprovisiónini, sum føroyski bankin fær fyri at átaka sær ávisar arbeidssuppgávur og kredittváðan, og tað gjald sum realkredittfelagið ásetur sær sjálvum fyri at veita og umsita realkredittlánini. Bæði bankin og realkredittstovnurin eru frítt stillaðir at seta síni gjöld.

Kappingareftirlitið kann staðfesta, at umsitingargjaldið á realkredittlánnum í Føroyum longu frá byrjan, var tvífaldað samanborið við umsitingargjaldið í Danmark. Seinastu árin er umsitingargjaldið hækkað nógv, og var í 2013 nærum trífaldað í mun til umsitingargjaldið í Danmark.

Sambært teimum upplýsingum, sum Kappingareftirlitið hevur savnað, eru tað serliga føroysku peningastovnarnir, sum áhaldandi hava hækkað prísirnar, og sum fáa meginpartin av tí samlaða umsitingargjaldinum, sum føroyski kundin skal gjalda fyri sítt realkredittlán.

Ein orsök til stóra munin á umsitingargjaldinum í Føroyum og Danmark kundi verið at tær avtalur, sum føroysku peningastovnarnir hava við realkredittfeløginu gera, at neyðugt er hjá bankunum at taka eina størri garantiprovisión enn danskir bankar í líknandi samstørvum.

Kappingareftirlitið hevur í samband við kanningin hugt at viðurskiftunum í Danmark, og kann staðfesta, at líknandi avtalur eru á danska marknaðinum. Hóast hesar avtalur eru rættuliga líkar teimum hjá føroysku bankunum, er stórir munur á garantiprovisiónini, ið hesir peningastovnar taka sær. Ymisk frávik eru millum avtalurnar hjá føroysku bankunum og avtalunum, sum eru á danska marknaðinum. Kappingareftirlitið metir tó, at hesi frávik eru somikið lítil, at tey ikki einsamøll kunnu vera orsök til munin, sum er á umsitingargjaldinum í Føroyum og Danmark.

Gongdin á umsitingargjaldinum á føroyska og danska marknaðinum hevur verið sera ymisk. Í tíðarskeiðnum 2005 til 2012 er umsitingargjaldið bert broytt einaferð á danska marknaðinum. Á føroyska marknaðinum hava Eik Banki og BankNordik broytt umsitingargjaldið ávikavist fyra og tríggjar ferðir í sama tíðarskeiði. Bert í tveimum førum hevur eitt danskt realkredittfelag hækkað sín part av umsitingargjaldinum á føroyska marknaðinum. Hetta var BRFkreditt sum í 2009 og 2012 hækkaði sítt umsitingargjald. Kappingareftirlitið er tí komið til ta niðurstøðu, at áhaldandi hækkingarnar av umsitingargjaldinum í Føroyum ikki skyldast donsku realkredittfeløginu.

Umframt at hækkingarnar á føroyska marknaðinum eru túttari, so er eisini stórir munur á støddini á teimum hækkingum, sum hava verið á føroyska marknaðinum, og teimum, sum hevur verið á danska marknaðinum. Tað er ymiskt, hvussu nógv donsku realkredittfeløginu hækkaðu sítt umsitingargjald, men í miðal vóru fastrentulánini hækkað við 0,12 stigum, meðan rentutillagingarlánini vóru hækkað við 0,25 stigum. Í Føroyum er umsitingargjaldið hækkað við 0,45.

Samanberingin við Danmark vísur, at umsitingargjaldið er munandi hægri í Føroyum, at hækkingarnar hava verið túttari og størri. Kappingareftirlitið kann staðfesta, at tað yvirhøvur eru føroysku peningastovnarnir sum hava hækkað sín part av umsitingargjaldinum, meðan donsku samstarvsfelagarnir hava verið meira afturhaldandi.

Kappingareftirlitið kann somuleiðis staðfesta, at líknandi avtalur í Danmark ikki tykjast at vera dýrkandi fyri umsitingargjaldið. Tvørturímóti hava realkredittlán frá Totalkreditt eitt sera kappingarført umsitingargjald. Kappingareftirlitið metir tí, at orsøkin til stóra munin á umsitingargjaldinum í Føroyum og Danmark skyldast ikki donsku samstarvsfelagarnir, ella hetta slag av samstarvi.

Kapittul 10: Benchmark við aðrar bankavinnur

Teir undanfarnu partarnir hava lýst føroyska figgjarmarknaðin, og samanborið føroyska og danska realkredittmarknaðin við tí endamáli at finna fram til møguliga orsök, ið kann grundgeva fyri prísmuninum, sum er á realkredittmarknaðinum millum londini.

Í hesum kapitli vera lyklatøl fyri samlaða virkseimið hjá BankNordik og Eik Banka samanborin við lyklatøl í dansku bankavinnuni og við lyklatøl fyri bankavinnur í øðrum evropeiskum londum. Samanberingin við dansku vinnuna er meira umfatandi enn samanberingin við onnur evropeisk lond.

Kappingareftirlitið metir, at samanberingin við dansku bankavinnuna eigur at viga meir, tí Føroyar, Danmark og Grønland eru í sama ríkisfelagsskapi, og peningastovnarnir í hesum londum hava felags figgjarkervi. Tað er tó viðkomandi at samanbera við onnur evropeisk lond, tí útvaldu londini eru øll limir í ES. Hetta merkir, at tey hava somu bankalóggávu sum Danmark.

10.1 Benchmark við dansku bankavinnuna

Kappingareftirlitið hevur valt at samanbera lyklatølini hjá ávikavist BankNordik og Eik Banka við lyklatøl fyri dansku bankavinnuna. Endamálið við hesi samanbering er at staðfesta, um tað eru serligar avbjóðingar at reka bankavirksemi í Føroyum í mun til í Danmark.

Lyklatøl fyri figgjarliga styrki, renting, váða og effektivitet hjá BankNordik og Eik Banka verða í hesum parti samanborin við lyklatøl fyri peningastovnsbólkarnar 1, 2 og 3 á danska marknaðinum. Við at samanbera hesi tøl við miðaltøl fyri bankavinnuna, eiga møguligir munir millum at reka bankavirksemi í Føroyum og Danmark at gerast sjónligir.

Tað eru fyrimunir við at samanbera við útvaldar bólkar heldur enn við útvaldar bankar. Fyri at samanbera við útvaldar bankar, er neyðugt bæði at finna bankar sum eru sambæruligir, t.d. í stødd og samstundis má tryggjast at bankin ikki er í eini støðu, har hesin kann nýta marknaðarvald til t.d. at prísseta oman fyri prísstøðið hjá marknaðinum.

Endamálið við eini samanbering er at fáa staðfest, hvar føroyska støðið liggur í mun til støðið á einum virknum marknaði. Verður samanborið við útvaldar bankar er vandin, at júst hesir bankar ikki eru eitt gott mát fyri, hvar støði eigur at liggja á einum marknaði við virknari kapping.

Við at samanbera við peningastovnsbólkarnar 1, 2 og 3 verður samanborið við nøkur miðaltøl, har atlit framvegis er tikið til, at støddin á bankum, kann hava eina ávirkan. Í hesum sambandi kann yvirskipað sigast um hesar bólkar, at bólkur eitt er tann sum hevur klárað seg best í gjøgnum figgjarkeppuna, næstur honum er bólkur 2 og síðstur bólkur 3.

Fíggjareftirlitið bólkar peningastovnarnir í mun til arbeiðandi kapital⁸⁵. Peningastovnsbólkarnir eru bólkaðir soleiðis:

- Bólkur 1: 6 peningastovnar, arb. kap. > kr. 65 mia⁸⁶.
- Bólkur 2: 11 peningastovnar, arb. kap. > kr. 12 mia⁸⁷.
- Bólkur 3: 74 peningastovnar, arb. kap. > kr. 250. mio.

Í hagtalstílfarinum hjá Fíggjareftirlitinum eru føroysku peningastovnarnir bólkaðir í egnan bólki, men við at hyggja at arbeiðandi kapitalinum hjá BankNordik og Eik Banka, ber til at siga, hvørjar bólkar hesir vildu hoyrt til um teir vóru bólkaðir saman við dansku bankunum. BankNordik hevði ein arbeiðandi kapital svarandi til eina bólking í bólki 3 til 2011. Frá 2011 hevur BankNordik ein arbeiðandi kapital svarandi til eina bólking í bólki 2, har hann er millum minnu peningastovnarnir. Eik Banki hevur øll árin, uttan 2010, havt ein arbeiðandi kapital svarandi til eina bólking í bólki 3. Í 2010 hevði Eik Banki ein arbeiðandi kapital svarandi til eina bólking í bólki 2. Eik Banki er í dag ein miðalstórur banki í bólki 3.

⁸⁵ Arbeiðandi kapitalur er defineraður sum samlaða upphæddin av innlánum, eginogn, útgivin lánsbrøv, og eftirstillað kapitalinnskot.

⁸⁶ fram til 2011: arb. kap. > kr. 50 mia.

⁸⁷ fram til 2011: arb.kap. > kr. 10 mia.

Peningastovnsbólkarnir og lyklatølini, ið eru brúkt, eru almannakunngjørd data á heimasíðuni hjá danska figgjareftirlitinum, lyklatøl móttikin frá figgjareftirlitinum, og tøl úr roknskapinum hjá føroysku og donsku peningastovnunum.

Samanberingin millum lyklatøl hjá BankNordik og Eik Banka við miðaltølini fyri einstøku peningastovnsbólkarnar verður gjørd fyri at vísa, um tað eru serlig viðurskifti við at reka bankavirksemi í Føroyum, sum gera, at neyðugt er at hava eitt hægri prísstöði í føroysku bankunum.

10.1.1 Solvensprosent

Peningastovnar figgja sítt útlásvirksemi við innláni við stuttari uppsagnarfrest. Ósamsvarið millum uppsagnarfrestina á útláni og innláni setur krøv til bankan um nøktandi solvens. Bankalóggávan setur treyt um, at allir bankin skulu vera solventur við eini margu á minst 8%. Lóggávan ásetur eisini at hvør einstakur peningastovnur skal útrokna og áseta sín serstaka solvenstørv⁸⁸, sum Fíggjareftirlitið síðani skal góðkenna. Solvensprosentid hjá bankanum skal tí minst samsvara serstaka solvenstørvin hjá bankanum, men ongantið lægri enn lógarásetta minstamarkið á 8%.

Av ársroknskapinum hjá BankNordik fyri 2012 framgongur, at bankin hevur ein serstakan solvenstørv á 8,6%.

Solvensurin hevur týðning bæði reint rakstrarliga, og eisini sum álitisskapandi amboð mótvegis umheiminum. Tí er vanligt, at peningastovnar leggja seg eftir at hava eitt solvensprosent, sum liggur nøkur prosentstíg oman fyri serstaka solvenstørvin. Somuleiðis verður vanliga hildið, at ein lítill banki eigur at hava eitt hægri solvensprosent í mun til ein størri banka, tí spjadingin hjá tí størri bankanum vil, alt annað líka, vera betri, og tí er marknaðarváðin hjá størri bankanum minni.

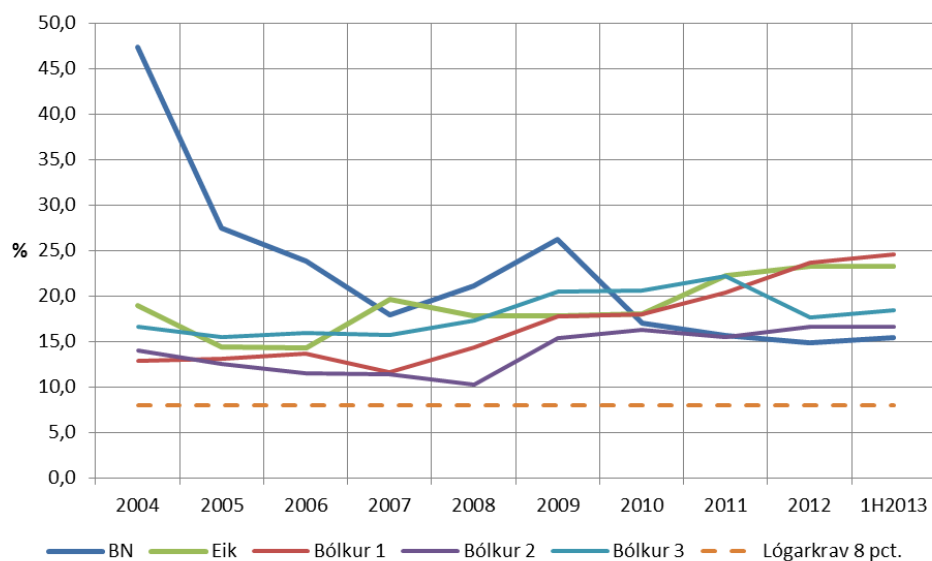
Tað er eitt mark fyri, hvussu høgur solvensurin kann vera hjá einum banka, um hann skal vera kappingarførur mótvegis øðrum bankum. Ein banki, sum hevur hægri solvens enn aðrir peningastovnar, kann hava torført við at vinna sínum eigarum eitt kappingarført avkast. Somuleiðis vil bankin hava torført við at halda eina kappingarføra innlánsrentu.

Kappingareftirlitið hevur samanborið solvensprosentid hjá BankNordik og Eik Banka við tað í bólkunum 1, 2 og 3. Við at samanbera við bólkarnar, heldur enn við útvaldar peningastovnar, skuldi sloppist undan, at serlig innanhýsis viðurskifti hjá bankanum sum samanborið verður við, ella munir á landafrøðiligum ella samfelagsligum umstøðum, hava ov stóra ávirkan á úrslitið. Við at samanbera við bólkarnar er møguligt at síggja, hvussu BankNordik og Eik Banki klára seg í mun til javnlíkar peningastovnar, og við stóru peningastovnarir í bólki 1.

Mynd 10.1.1 vísir, hvussu solvensprosentid hjá BankNordik og Eik Banka hevur verið seinastu 9 árin samanborið við bólkarnar 1, 2 og 3 í Danmark. Tíðarskeiðið fevnir um tíðina, tá ið realkredittlán frá fyrstantíð komu inn á marknaðin til títtu prísbroyingarnar, sum byrjaðu í 2009.

⁸⁸ á donsku nevnt "Individuelle solvensbehov"

Mynd 10.1.1: Solvensprosent



Kelda: Fíggjareftirlitið

Yvirskipaða gongdin á danska fíggjarmarknaðinum fram til 2007/08 var, at flestu peningastovnar høvdu eitt lágt solvensprosent. Høvuðsdentur var lagdur á at vinna eigarum eitt kappingarført avkast. Í sambandi við fíggjarkreppuna var neyðugt hjá peningastovnum at hækka solvensprosent, partvís tí Fíggjareftirlitið kravdi hetta, partvís tí at flestu peningastovnar valdu at gerast partar av bankapakka 1 og 2. Fyri at luttaka í bankapakka 1 skuldi provisión gjaldast til danska statin og somuleiðis skuldi eitt avmarkað veðhald setast. Ímóti hesum fekk luttakandi peningastovnur eitt statsveðhald fyri, at øll innlán og simpul krøv vóru goldin, um peningastovnurin kom í fíggjarligt óføri. Við bankapakka 2 fekk fíggjargeirin eitt samlað statslán á 100 mia. kr. Endamálið við hesi skipan var at tryggja, at burðadyggar fyrirkomur og húskir fingur fíggjað sín lánitørv. Rentan á statsláninum var uml. 10%.

Í tíðarskeiðnum 2004 til 2010 lá solvensprosent hjá BankNordik væl oman fyri allar bólkar. Miðalsolvensprosent var 27,3% í hesum tíðarskeiði. Frá 2010 og frameftir hevur solvensprosent ligið á javnt bólk 2, ið er bólkurin, sum BankNordik hoyrir til.

Eik Banki P/F og Eik Bank Danmark A/S vóru yvirtiknir av Fíggjarligum Støðufesti í 2010, eftir at peningastovnarir ikki megnaðu at halda solvenskravi, sum Fíggjareftirlitið at enda hevði ásett. Í 2011 var føroyska virksemd keypt av Tryggingarfelagnum Føroyum, og bankin varð endurstovnaður sum P/F Eik Banki.

Solventprosent hjá Eik Banka hevur í tíðarskeiðnum til 2011 ligið á 17,4%. Eftir endurstovnanina av Eik Banka hevur solvensprosent ligið á uml. 22%. Hetta svarar væl til, at Eik Banki er ein miðalstórur banki í bólk 3.

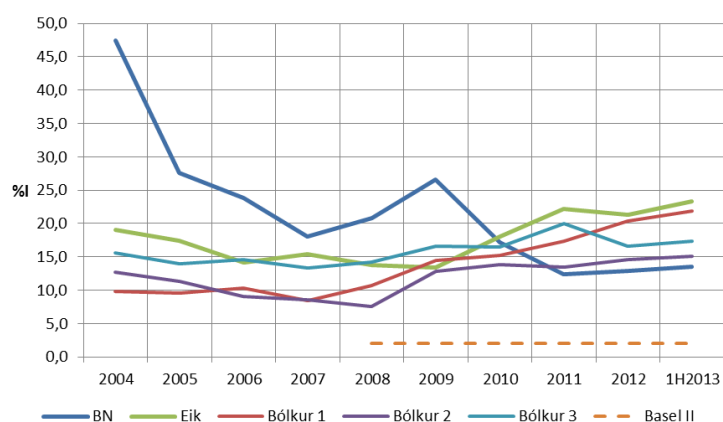
Samanumtikið kann sigast, at solvensurin hjá báðum teimum stóru bankunum í Føroyum er góður sæð í mun til dansku vinnuna sum heild, og serliga um teir verða sammettir við miðal fyri teir bólkar, sum teir hoyra til. Føroysku peningastovnarir hava í tíðarskeiðnum 2010 til 2012, har títtu hækkingarnar av umsitingargjaldinum vóru, havt eitt solvensprosent millum 7-14 stig oman fyri minsta lógarmark á 8%.

10.1.2 Kjarnukapitalsprosent

Tá hugt verður eftir solvensprosentinum, er eisini áhugavert at hyggja at, hvussu stórir partur av solvensprosentinum er kjarnukapitalur. Kjarnukapitalur inniheldur til eina og hvørja tíð tann kapitalin, ið kann roknast við, tá Fíggjareftirlitið setur krøv til tryggn kapital í samband við Basel reglugerðirnar. Teir peningastovnar, ið hava høgt kjarnukapitalprosent, eru alt annað líka teir bankar, ið eru best fyri, so hvørt sum Basel reglugerðirnar verða implementeraðar. Í lötuni er minsta krav til reinan kjarnukapital 2 prosent sambært Basel II reglunum. Basel III reglugerðin setur krøv til reinan

kjarnukapital á 4,5 prosent. Umskiptið til nýggju krøvini byrjar stigvíst í 2013 og skal vera endaligt liðugt í 2015⁸⁹. Mynd 10.1.2 niðanfyri lýsir kjarnukapitalprosentstøðuna hjá føroysku bankunum, samanborið við dansku peningastovnarnar.

Mynd 10.1.2: Kjarnukapitalprosent



Kelda: Fíggjareftirlitið

Mynd 10.1.2 vísir, at solvensprosentíð hjá føroysku bankunum í stóran mun svarar til kjarnukapitalinprosentíð. BankNordik liggur væl oman fyri samlaðu vinnuna í árunum frá 2004 til 2010, har BankNordik fellur niðurum. Samstundis er kjarnukapitalprosentíð spakuliga vaksandi á danska fíggjarmarknaðinum. Partvís er danska fíggjarvinnan við at fóta sær eftir fíggjarkreppuna og byggir kapital upp.

Eik Banki lá oman fyri dansku peningastovnarnar meginpartin av tíðarskeiðnum frá 2004 til fíggjarkreppan hevði sína ávirkan. Eik Banki varð endurstovnaður í 2010, og hevur hann síðani bert havt virksemi á føroyska marknaðinum. Síðan endurstovnan hevur kjarnukapitalprosentí ligið omanfyri allar bólkar í dansku bankavinnuni.

10.1.3 Renting av eginogn

Endamálið við at reka vinnuligt virksemi, herundir peningastovnsvirksemi, er at skapa eitt avkast til eigararnar. Fåa eigararnir ikki nøktandi avkast, er ongin orsök hjá eigarunum at halda fram við virkseminum. Samanbering av rentingini av eginogn hjá samlaðu dansku vinnuni kann geva ábendingar um, um samlaða peningastovnsvirksemið hjá BankNordik og Eik Banka gevur nøktandi avkast.

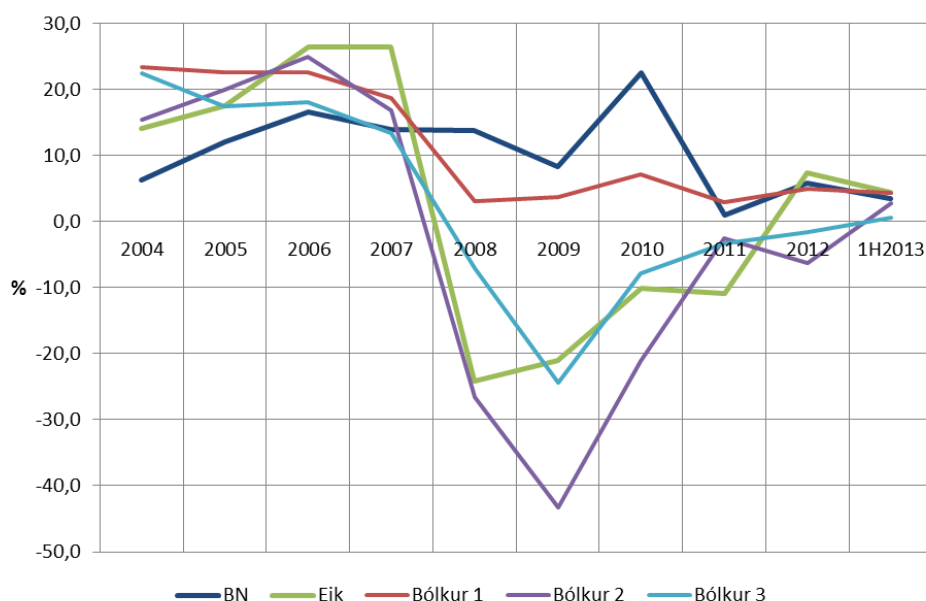
Renting av eginogn og solvensurin í einum banka hála hvør sín veg. Ein banki, sum velur at hava ein høgan solvens, frávelur størri avkast.

Mynd 10.1.3 vísir, hvussu rentingin av eginognini hevur verið í tíðarskeiðnum 2004-2013 hjá ávikavist BankNordik og Eik Banka og bólki 1, 2 og 3. Í tíðarskeiðnum 2004-2007 er árliga avkastið hjá bólki 1 umleið 22%, bólkur 2 hevur umleið 19% og bólkur 3 umleið 18%. Avkastið hjá Eik Banka er í hesum tíðarskeiði 22%, tað vil siga á støði við størstu peningastovnarnir í Danmark. BankNordik hevur til 2007 eina verri renting enn danska vinnan. Orsøkin til hetta er uttan iva at finna í hoga solvensinum hjá BankNordik í sama tíðarskeiði⁹⁰.

⁸⁹ www.nationalbanken.dk – Kvartalsoversigt, 1 kvartal 2011 – Del 1, Status på Basel III – Likviditet og kapital, Borka Babic, Kapitalmarkedsafdelingen

⁹⁰ sí mynd 10.1.2

Mynd 10.1.3: Renting av eginogn áðrenn skatt - føroyskir peningastovnar og bólkur 1, 2 og 3.



Kelda: Fíggjareftirlitið

Frá 2007 til 2011 hevur Eik Banki eina negativa renting av eginognini. Hetta er tíðarskeiðið, har Eik fekk trupulleikar av sínum vinnuligu ílögum í m.a. Danmark, og tí fær størri og størri serstakan solvenstørv. Hetta hevur sjálvsagt eina neiliga ávirkan á rentingina. Síðani Eik Banki bleiv endurstovnaður í 2011 er rentingin blivin betri.

Í tíðarskeiðnum frá 2007 til 2011 hevur BankNordik ligið oman fyri allar trýggjar bankabólkarnir. Frá 2011 og frameftir liggur bankin ájavnt við størri peningastovnarum. BankNordik hevur í einum tíðarskeiði við svárum fíggjarkreppu megnað at fingið eitt avkast, sum er væl oman fyri miðal fyri donsku bankavinnuna. Afturat hesum hevur BankNordik keypt seg inn á íslenska tryggingarmarknaðin og keypt partar av Spar Bank og Amagerbanken.

Samanumtikið kann sigast um rentingina, at samanborið við donsku vinnuna, er tað onki sum bendir á at føroysku peningastovnarum hava torførari at vinna sínum ognarum avkast. Eik Banki hevur í tíðarskeiðnum havt eitt negativt avkast, men um sama mundið hava bæði bólkur 2 og 3 eitt negativt avkast. T.v.s. at bróðurparturin av vinnuni hevur havt negativt avkast í sama tíðarskeiði sum Eik Banki. BankNordik hevur í tíðarskeiðnum ligið oman fyri donsku vinnuna, og stóran part av tíðini hevur rentingin verið betri enn í bólk 1, sum eru størstu peningastovnarum í danska kongaríkinum.

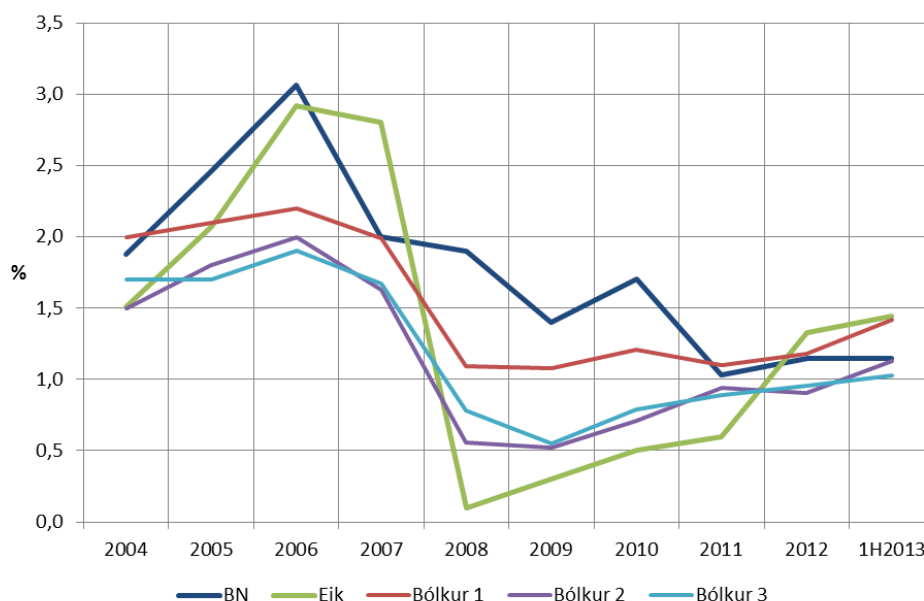
10.1.4 Inntøka pr. kostnaðarkrónu⁹¹

Ein orsök til høga prísstöðið hjá føroysku bankunum í mun til donsku vinnuna kann vera, at virkisfærið hjá Eik banka og BankNordik er verri enn hjá donsku vinnuni. Lyklatalið inntøka pr. kostnaðarkrónu vísir, hvussu stóra inntøku hvør kostnaðarkróna hevur skapað. Lyklatalið skal helst vera oman fyri 1, tí annars hevur bankin brúkt eina krónu og skapað eina inntøku, sum er minni enn eina krónu.

Mynd 10.1.4 niðanfyrir vísir gongdina á lyklatalinum fyri inntøku pr. kostnaðarkrónu hjá peningastovnsbólkunum 1-3 og hjá teimum føroysku peningastovnunum frá 2007 til og við 2012. Yvirskipað kann sigast um gongdina, at vinningurin fyri hvørja brúktu krónu fall nógv í samband við fíggjarkreppuna. Størru peningastovnarum megnaðu at halda seg oman fyri 1 kr. pr. kostnaðarkrónu í allari fíggjarkreppuni, meðan inntøkan hjá bólk 2 og 3 fall undir 1 kr. pr. kostnaðarkrónu í 2007 og 2008. Í 2012 hava allir bólkarnir aftur meir enn 1 krónu í inntøku pr. kostnaðarkrónu.

⁹¹ Income/cost ratio

Mynd 10.1.4: Inntøka pr. kostnaðarkrónu



Kelda: Fíggjareftirlitið

BankNordik hevur í øllum tíðarskeiðnum ligið oman fyri 1 krónu, og hevur til 2011 ligið oman fyri miðal fyri bólk 1, sum eru størstu peningastovnarnir í danska kongaríkinum. Lyklatalið er fallið seinastu tvey árin. Orsøkin skal uttan iva finnast í sjálvari marknaðargongdini. Yvirtøkurnar, sum BankNordik hevur framt seinastu árin í Danmark og Grønlandi hava uttan iva havt eina neiliga ávirkan á lyklatalið. Í samband við yvirtøkur er vanligt, at tað tekur eina avisa tíð at samskipa raksturin. Hetta kann uttan iva hava ávirkað lyklatalið hjá BankNordik negativt.

Eik Banki hevði til búskaparkreppuna eina inntøku fyri hvørja kostnaðarkrónu, sum lá væl oman fyri miðal fyri allar bólkarnar. Undir fíggjarkreppuni og til 2011 hevur bankin havt eina inntøku pr. kostnaðarkrónu, sum hevur ligið undir 1 krónu. Í 2012 liggur lyklatalið hjá Eik Banka oman fyri 1 krónu og er hægri enn miðal fyri bólkarnir 1, 2 og 3.

Samanumtikið kann sigast, at tað tykist ikki sum bankavirksemið hjá BankNordik og Eik Banka bera brá av verri virkisfæri samanborið við donsku vinnuna. Vísast skal á, at BankNordik næstan øllum tíðarskeiðnum, hevur havt eina hægri inntøku pr. kostnaðarkrónu enn størstu donsku peningastovnarnir.

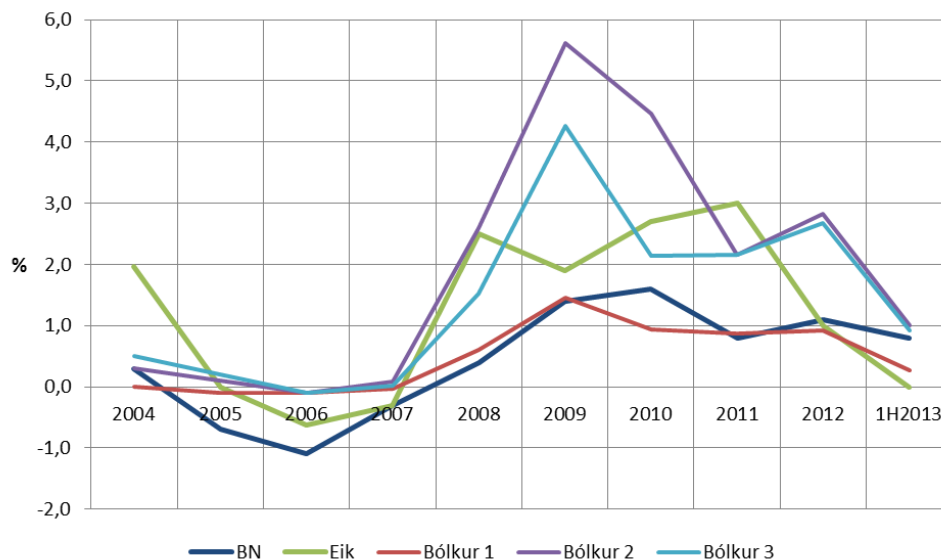
10.1.5 Niðurskrivingar

Útlán eru skrásett sum ognir í fíggjarjavnanum hjá einum peningastovni, meðan innlán eru skrásett sum skuld. Metir ein peningastovnur, at ein ogn, herundir eitt útlán, er fallin í virði, skal peningastovnurin niðurskriva virðið á aktivinum. Niðurskrivingar seta krøv til kapital og solvens og hava tí eisini ávirkan á kostnaðarstöðið hjá einum banka.

Tað er ásett við lóg, nær niðurskrivingar skulu fremjast, og hvussu hetta skal gerast. Fíggjareftirlitið kannar eftir, um peningastovnarnir í ríkinum niðurskriva eftir røttum leisti og rættstundis. Hetta merkir, at niðurskrivingarprosentin hjá føroyskum bankum og donsku bankavinnuni kann samanberast beinleiðis. Ein samanbering av niðurskrivingarprosentinum kann vísa, um tað er størri váði við at reka bankavirksemi í Føroyum enn í Danmark.

Í mynd 10.1.5 niðanfyri sæst niðurskrivingarprosentin hjá BankNordik og Eik Banka, umframt eitt miðalniðurskrivingarprosent fyri bólk 1, 2 og 3. Niðurskrivingarprosentin hjá donsku vinnuni øktist undir fíggjarkreppuni, men er nú um at koma á nøkulunda sama støði sum undan kreppuni.

Mynd 10.1.5: Niðurskrivingarprocent – føroyskir peningastovnar og bólkur 1-3 í Danmark



Kelda: Fíggjareftirlitið

BankNordik hevur í øllum tíðarskeiðnum havt eitt lágt niðurskrivingarprosent. Bólkur 2 og 3 hava alt tíðarskeiðið, bæði fyri fíggjarkreppuna, undir og aftaná, havt niðurskrivingarprosent, sum hava ligið væl yvir tí hjá BankNordik. Bólkur 1, sum eru størstu peningastovnararnir í danska ríkinum, hevur øll árin uttan 2010 havt eitt niðurskrivingarprosent, sum hevur ligið yvir tí hjá BankNordik.

Niðurskrivingarprosentin hjá Eik Banka var niðanfyri bæði bólk 1, 2 og 3 undan fíggjarkreppuni. Í tíðarskeiðnum undir fíggjarkreppuni hækkaði niðurskrivingarprosentin, men fylgdi nøkulunda somu gongd sum í bólk 2 og 3.

Samanbering av niðurskrivingarprosentinum hjá BankNordik og Eik Banka við dansku vinnuna, tykjast ikki at vísa, at tað er serliga váðamikið at reka bankavirksemi í Føroyum. Tvørturímóti hevur ein føroyskur peningastovnur, BankNordik, ligið niðanfyri dansku vinnuna í nærum øllum tíðarskeiðnum.

10.2 Benchmark við peningastovnsvinnur í ES

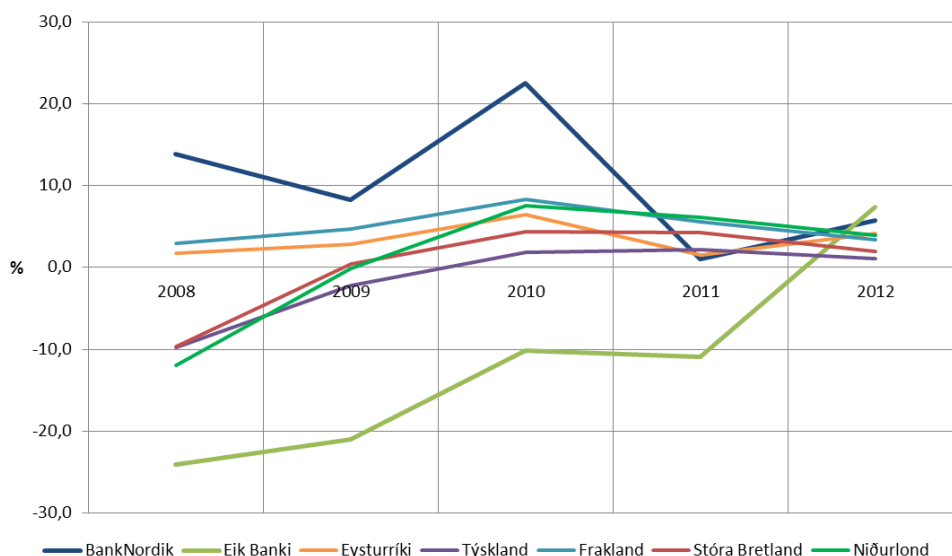
Umframt at gera eina Benchmark av útvaldum lyklætølum hjá føroyskum og danskum bankum, verður gjørd ein Benchmark av lyklætølum millum peningastovnar í útvaldum ES londum og føroyskar peningastovnar. ES londini, ið benchmarkað verður við, eru vald út frá teimum kriteriumum, at vera framkomin lond, sum eins og Føroyar, ikki hava verið rakt meint av fíggjarkreppuni.

Lyklætølini sum samanborið verður við, eru renting av eginogn og solvensprosent. Hagtalsgrunnurin hjá Evorpeiska Miðbankanum hevur hagtøl fyri fíggjarvinnuna aftur til 2007, men fyri fleiri lond mangla tølini fyri 2007. Samanberingin er tí avmarkað til tíðarskeiðið 2008-2012.

10.2.1 Renting av eginogn

Mynd 10.2.1. vísir miðalrentingina hjá bankavinnuni í útvaldum londum í Evropa og rentingina hjá BankNordik og Eik Banka í tíðarskeiðnum 2008-2012.

Mynd 10.2.1: Renting av eginogn færoyskir og evropeiskir peningastovnar



Kelda: Fíggjareftirlitið og Evropeiska Miðbankan

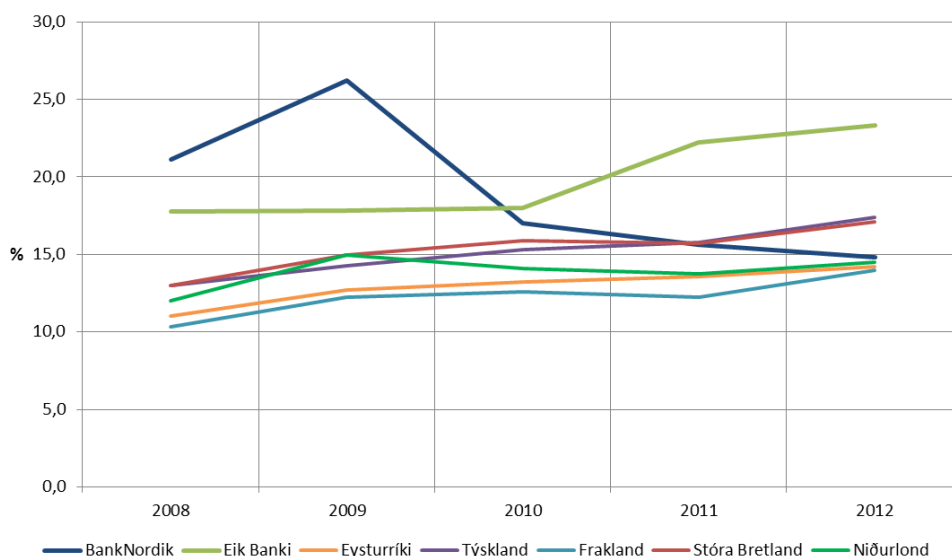
Myndin vísir, at rentingin hjá BankNordik mest sum alla tíðina hevur ligið oman fyri vinnurnar í útvaldu londunum. Frá 2007 til og við 2010 lá bankin á ovastu rók, tá ið tað snúi seg um renting av eginogn. Í 2011 og 2012 liggur bankin áleið á sama støði sum londini í hinum londunum í samanberingini.

Rentingin hjá Eik Banka liggur í botni í samanberingini. Hetta kemst uttan iva av, at tíðarskeiðið fevnir um ta tíðina, tá Eik Banki hevði fíggjarligar trupulleikar. Í 2012 er Eik Banki tó komin á sama støði, sum londini í samanberingini.

10.2.2 Solvensprosent

Mynd 10.2.2 vísir miðalsolvensprosentini hjá bankum í útvaldum evropeiskum londum og solvensprosentini hjá BankNordik. Solvensprosentini er áhugavert, bæði sum sjálvstøðugt lykklatal, men eisini tá tað verður samanborið við rentingina.

Mynd 10.2.2: Solvensprosent - færoyskir og evropeiskir peningastovnar



Kelda: Fíggjareftirlitið og Evropeiska Miðbankan

Tað sæst á myndini omanfyri, at BankNordik meginpartin av tíðarskeiðnum frá 2007 til 2010 hevur ligið væl oman fyri miðalsolvensprosentini hjá evropeisku peningastovnunum. Somuleiðis lá renting av eginogn væl oman fyri miðaltalið fyri evropeiskar peningastovnar, og geva tøluni soleiðis eina greiða ábending um, at talan er um ein peningastovn, ið fíggjarliga er væl fyri. Eik Banki hevur somuleiðis ligið omanfyri, tó ikki á sama støði sum BankNordik.

Solvensprosentíð hjá Eik Banka liggur somuleiðis væl oman fyri miðal fyri bankavinnurnar í útvaldu evropeisku londunum. Hetta skal framvegis síggjast í tí ljósinum, at Eik Banki hevði fíggjarligar trupulleikar í hesum tíðarskeiði.

Kapittul 11: Ávegis niðurstøða

Samanborið við bankavinnuna í Danmark og í útvaldum evropeiskum londum, tykjast tað ikki at vera serligar avbjóðingar við at reka bankavirksemi í Føroyum.

Solvensurin hjá BankNordik og Eik Banka er góður, sæð í mun til donsku vinnuna sum heild, og serliga um teir verða samanbornir við teir bólkar av bankum, sum teir, grundað á arbeiðskapitalin, hoyra til. Samanberingar við bankavinnur í øðrum evropeiskum londum stuðla eisini undir hesa niðurstøðu.

Føroysku peningastovnarnir hava í tíðarskeiðnum 2010 til 2012, tá títtu hækkingarnar av umsitingargjaldinum vóru, havt solvensprosent sum lá millum 7-14 stig oman fyri minsta lógarmark á 8%.

Hvussu nógv omanfyri minsta markið solvensprosentid skal vera, stendur til bankaleiðslurnar. Tað stendur ikki til Kappingarmyndugleikan at avgera, hvussu solventur ein banki skal vera. Niðurstøðan hjá Kappingareftirlitinum er einans tann, at solvensurin hjá BankNordik og EikBanka geva ikki orsök til at halda, at hesir standa fyri eini serliga stórar avbjóðing, tá tað kemur til at halda lógarinnar ásetta minsta mark fyri solvensprosent.

Vinningsførið hjá føroysku bankunum tykist ikki at vera verri enn hjá donsku vinnuni ella hjá øðrum evropeiskum bankavinum. Kappingareftirlitið hevur samanborið rentingina av eginognini hjá BankNordik og Eik Banka við miðaltøl fyri renting av eginogn hjá donsku bankavinnuni og fyri útvald evropeisk lond. Í Føroyum hava vit ein banka, BankNordik, sum alla tíðina hevur klárað seg betur enn danska vinnan yvirhøvur, enntá hevur rentingin hjá BankNordik í tíðarskeiðum verið betri enn hjá størstu donsku bankunum, hóast bankin samstundis hevði høgan solvens. BankNordik tykist órørdur av alheimsfígjarkreppuni. BankNordik hevur í tíðarskeiðnum 2007-2011 havt eina renting av eginognini, sum liggur væl oman fyri miðalavkastid í bankavinum í útvaldum evropeiskum londum.

Eik Banki hevur eitt skifti í tíðarskeiðnum havt eina negativa renting, men flestu donsku peningastovnarnir hava havt eitt negativt avkast í sama tíðarskeiði. Tað eru bert teir størstu donsku peningastovnarnir, sum hava megnað at havt eina positiva renting undir fígjarkreppuni.

Samanberingin av rentingini av eginognini hjá føroysku bankunum við vinnuna í Danmark, og í útvaldum evropeiskum londum, gevur ikki Kappingareftirlitinum grund til at halda, at føroysku peningastovnarnir, BankNordik og Eik Banki, standa fyri serligum avbjóðingum í samband við vinningsførið. Tað tykist sum, at føroyskt bankavirksemi generelt gevur eitt kappingarført avkast.

Tað tykist ikki sum at virkisførið, her undir stórrakstur, er ein trupulleiki hjá føroysku bankunum. Samanborið við miðaltøl fyri donsku bankarnar er inntøkan pr. kostnaðarkrónu hjá BankNordik høg. Júst hetta lyklatal átti at avdúka, um føroysku peningastovnarnir standa fyri serligum avbjóðingum í samband við virkisførið. Til dømis um kundatalið er ov lítið til at reka bankavirksemi optimalt. Samanberingin vísir, at BankNordik hevur megnað at havt betri virkisføri enn miðal fyri donsku vinnuna og útvald evropeisk lond.

Samanbering av niðurskrivingarprosentinum hjá BankNordik og Eik Banka við miðaltøl fyri donsku vinnuna hevur ikki víst, at størri váði er at reka bankavirksemi í Føroyum. BankNordik hevur í øllum tíðarskeiðnum havt eitt niðurskrivingarprosent, sum hevur ligið niðan fyri donsku vinnuna. BankNordik hevur enntá havt eitt niðurskrivingarprosent, sum í mest sum øllum tíðarskeiðnum hevur verið niðan fyri størstu peningastovnarnir í Danmark. Vanligt er at niðurskrivingarprosentid hjá størri bankum er lægri enn hjá smærri bankum, tí størri peningastovnarnir hava eina betri spjaðing av sínum útlánnum. Tí er tað merkisvert, at ein banki, sum er millum minnu peningastovnarnar í bólki 2, skal hava eitt niðurskrivingarprosent, sum enntá er lægri enn miðal fyri størstu donsku bankarnar. Hóast Eik Banki hevur ligið í fígjarligum andróðri stóran part av tíðarskeiðnum, er stóðið á niðurskrivingarprosentinum áleið tað sama sum hjá bólki 3, sum bankin hoyrir til.

Samanumtikið kann tí sigast um váðan í føroyskum bankavirksemi, at hesin tykist ikki at vera hægri enn í donsku vinnuni.

Samanberingin av lyklatølum fyri BankNordik og Eik Banka við donsku og evropeisku bankavinnuna, hevur ikki víst, at føroyskt bankavirksemi hevur serligar avbjóðingar, hvat viðvíkur renting, váða og solvensi. Tvørturímóti klára føroysku peningastovnarnir seg væl í samanberingini.

Kappingareftirlitið kann við støði samanberingunum í kapitul 10 staðfesta at:

1. BankNordik og Eik Banki fáa eitt nøktandi avkast av sínum virksemi, tá ið samanborið verður við bankavinnur aðrastaðni.
2. BankNordik og Eik Banki hava góðan kapitaldekning, tá ið samanborið verður við bankavinnur í øðrum londum.
3. Virksemið hjá BankNordik og Eik Banka er ikki meira váðafult enn hjá donsku bankavinnuni.
4. Effektiviteturin tykist at vera eins góður hjá BankNordik og Eik Banka sum hjá donsku bankavinnuni.

Kappingareftirlitið kann tí avvísa, at tað eru nakrar serligar avbjóðingar sum gera, at prístöðið generelt skal vera hægri.

Kapittul 12: Avkast av realkredittlánnum

Í farnu kapitlum eru samanberingar gjørdar millum umsitingargjöld í Føroyum og Danmark, har staðfest var, at støðið í Føroyum er munandi hægri enn í Danmark. Síðani vóru samanberingar gjørdar millum figgjarlig lyklatal hjá BankNordik og Eik Banka og við donsku og evropeisku bankavinnuna. Hetta var gjørt fyri at vísa um bankarakstur í Føroyum er serliga avbjóðandi. Hetta kundi partvíst ella heilt verið grundgeving fyri høga umsitingargjaldið í Føroyum. Samanberingin staðfesti ongan mun.

Í hesum kapitli verður hugt eftir, hvat víðarisøla av realkredittlánnum í Føroyum kastar av sær.

BankNordik og Eik Banki hava áhaldandi víst á, at samstarvstreytirnar sum teir virka undir, eru serligar fyri Føroyar og tí eitt dýrkandi element. Kappingareftirlitið metir, at samanberingin í kaptli 7 staðfestir, at líknandi samstørv virka undir somu treytum í Danmark.

Fyri at fáa eina rættvísa mynd av veruliga avkastinum er tó neyðugt at taka atlit til tær samstarvstreytir, sum DLRKreditt og BRFKreditt hava sett BankNordik og Eik Banka.

Bæði DLRKreditt og BRFKreditt hava kravt, at føroysku samstarvsfelagarnir veðhalda fyri ein part av samlaðu realkredittreskuldini, um skrædl verður á føroyska bústaðarmarknaðinum. Harumframt hevur DLRKreditt treytað sær, at BankNordik gerst parteigari í DLRKreditt, og BRFKreditt hevur treytað sær, at Eik Banki veðsetur lánsbrøv hjá BRFKreditt aljóðandi ein part av restskuldini.

Í útgangsstøðinum tyngir víðarisøla av realkredittlánnum ikki figgjarjavnan hjá einum banka, og vil sum so bert siggjast aftur í rakstrarroknskapinum. Av somu orsök tyngir víðarisøla av realkredittlánnum í útgangsstøðinum ikki solvensin hjá bankanum. Hinvegin tyngja treytirnar í síðsta reglubroti solvensin hjá BankNordik og Eik Banka.

Veðhaldini hjá BankNordik og Eik Banka eru ikki tikin við í javnan, men siggjast í roknskapinum og eru við í uppgerðini av solvenstørvinum. Veðhald fyri lán frá realkredittstovnum eru við sum full risiko í sambandi við uppgerð av solvenstørvinum⁹². Partabræva- og lánsbrævakeyp tyngja figgjarjavnan og tískil eisini solvensin.

Í hesum sambandi er vert at nevna, at peningastovnsverksemi er undirlagt rættuliga umfatandi serlóg-gávu⁹³, hvørs høvudendamála er at tryggja, at hvør einstøk figgjarfyrirteka verður rikin á ein fullgóðan hátt til gagn fyri allan figgjargeiran.

Til tess at tryggja ein figgjarliga sterkan figgjargeira, eru krøv í serlóg-gávuni um, at hvør einstakur banki skal hava nógv til at standa móti tapum við.

Í donsku lógini um figgjarligt verksemi⁹⁴, sum er sett í gildi í Føroyum við kongaligari fyriskipan, er í §124, stk. 1 álagt nevnd og leiðslu í einum peningastovni at tryggja, at stovnurin alla tíðina hevur nøktandi basiskapital.

Basiskapitalurin í einum peningastovni er kjarnukapitalurin og í ávísan mun supplerandi kapitalur⁹⁵. Í §124, stk. 2 er krav um, at basiskapitalurin skal vera minst 8% av teimum váðavektaðu postunum og minst 5 mió. euro. Váðavektaðu postarnir eru eitt mál fyri tann samlaða tapsváðan í verkseminum hjá einum banka⁹⁶. Váðavektaðu postarnir verða funnir við at eksponeringarnar hjá bankanum verða váðavektaðar í mun til teirra kredittváða. Eksponeringar eru bankans aktiv, umframt postar sum liggja uttanfyri figgjarjavnan⁹⁷. Lóggávan ásetur, hvussu einstøku eksponeringarnar skulu vekta í uppgerðini.

Ongin peningastovnur í danska kongaríkinum kann sostatt hava ein basiskapital sum er minni enn 8% av váðavektaðu postunum. Hetta er solvenskravið í lóggávuni.

⁹² Fylgiskjal 4 í bek. nr. 510 frá 25. maj 2011

⁹³ Anordning nr. 245 frá 16 marts 2012 om ikrafttræden for Færøerne af lov om finansiel virksomhed

⁹⁴ Anordning nr. 245 frá 16. marts 2012 om ikrafttræden for Færøerne af lov om finansiel virksomhed

⁹⁵ §3 í bek. nr. 257 frá 21. marts 2012 for Færøerne om opgørelse af basiskapital

⁹⁶ §142 í Anordning nr. 245 frá 16. marts 2012

⁹⁷ §4, stk. 4 í bek. nr. 257 frá 21. marts 2012 for Færøerne om opgørelse af basiskapital

Men nevnd og leiðsla í einum peningastovni skulu tryggja nøktandi basiskapital. Hetta verður uppgjørt við serstaka solvenstørvinum hjá bankanum. Hesin kann ongantíð vera minni enn solvenskravið á 8%. Serstaki solvenstørvin er lutfallið millum tann nøktandi basiskapitalin og váðavektaðu postarnar. Í sambandi við uppperð av serstaka solvenstørvinum verður hugt eftir, um neyðugt er at gera ískoytir fyri serligan váða. T.d. í mun til størri kundar við trupulleikum.

Veðhaldini, partabrævskeypið og lánsbrævakeypið eru við í uppperðini av teimum váðavektaðu postunum, og tískil økja tey um solvenstørvin hjá bankanum. Hetta merkir eisini, at hesar eksponeringar binda eginkapital, og tí er neyðugt at írokna eitt avkast til bundna eginkapitalin.

Í parti 12.1 verða veðhaldini viðgjørd, í parti 12.2 verður viðgjørt, hvat avkastkrøvini til ávíkavist eginkapital (12.2.1) og fremmandakapital (12.2.2) skal vera. í parti 12.3 verða partabrævakeypið hjá BankNordik (12.3.1) og lánsbrævakeypið hjá Eik Banka (12.3.2) viðgjørd, Í parti 12.4 verður serstaki solvenstørvin fyri privatkunda økið hjá BankNordik og Eik Banka funnin. Í 12.5 verður avkastið hjá BankNordik og Eik Banka viðgjørt. Í 12.5.1 verður mett um avkasttørvin, og í 12.5.2 verður meting gjørd av veruliga avkastinum.

12.1. Veðhaldini

Bæði BankNordik og Eik Banki veðhalda fyri hvørt einstakt realkredittlán, men í eini støðu við skrædli á føroyska bústaðarmarknaðinum, veðheldur BankNordik bert fyri [..] av samlaðu realkredittskuldini, meðan Eik Banki bert veðheldur fyri [..] av samlaðu realkredittskuldini.

Við heimild í lóg um fíggarligt virkseml, sum er sett í gildi í Føroyum við kongaligari fyriskipan nr. 830 frá 30. august 2009, hevur danska Fíggjareftirlitið sett reglur í gildi í Føroyum um kapitaldekning. Hesar reglur eru at finna í dansku kunngerðini - bekendtgørelse for Færøerne om kapitaldækning⁹⁸.

Í fylgiskjali 4 í dansku kunngerðini verður í pkt. 1b ásett, at eitt veðhald, sum er latið einum realkredittstovni, og har stillarin hevur inntrínarrætt í tinglýstu trygdina hjá realkredittstovninum, skal vektast eftir treytunum í pkt. 16-17 í bilag 3 í bek. nr. 510 frá 25. maj 2011.

Áðrenn treytirnar í pkt. 16-17 í bilag 3 verða gjøgnumgingnar, skal viðmerkjast, at treytirnar viðvíkja tí sum í pkt. 14 í bilag 3 verður nevnt detailkundar. Hesir kundar eru teir, har eksponeringin hjá bankanum mótvegis kundanum er minni enn 1 mió. euro⁹⁹. Tvs. privatkundar og minni vinnurekandi.

Eksponeringar mótvegis detailkundum skulu vekta minst 75%¹⁰⁰, tó eru ávísar eksponeringar undantiknar. Eitt av undantøkunum eru lán við panti í privatum bústøðum¹⁰¹. Í pkt. 16 eru treytirnar fyri nær nevnda undantak er galdandi. Víðarisøla av realkredittlánnum líkur hesar treytir.

Í pkt. 17 stendur, at eksponering við trygd í bústaði skal vektast við 35%, um bústaðurin verður brúktur alt árið, og har eksponeringin í mesta lagi er 80% av bústaðarvirðinum. Hetta er galdandi fyri realkredittlán.

Av tí at BankNordik veðheldur fyri [..]av samlaðu realkredittrestskuldini hjá sínum kundum, skal BankNordik í síni solvensuppperð vekta realkredittrestskuldina við [.....], ið er [.....] av [...]. Hin [.....] tekur DLRKreditt við í síni uppperð.

Eik Banki veðheldur fyri [..] av samlaðu realkredittrestskuldini hjá sínum kundum. Hetta merkir, at restskuldin skal vektast við [..], tí Eik Banki ber bert ein [..] av teimum 35%.

Hetta merkir, at [..] av samlaðu realkredittrestskuldini hjá BankNordik er við í uppperðini av váðavektaðu postunum, meðan [..] av samlaðu realkredittrestskuldini hjá Eik banka er við í uppperðina.

⁹⁸ Bek. nr. 510 frá 25. maj 2011

⁹⁹ 7-8 mió. kr.

¹⁰⁰ pkt. 15 í bilag 3 í bek. nr. 510 frá 25. maj 2011

¹⁰¹ pkt. 14a í bilag 3 í bek. nr. 510 frá 25. maj 2011

12.2. Fíggjg

Í sambandi við veðhaldini og partabrævakeypið verður eginkapitalur bundin, tí veðhald og partabrøv eru við í uppgerðini av váðavektaðu postunum. Veðhaldið og partabrævakeypið økja tí um solvenstørvin hjá bankanum, og harvið um eginkapitalbindingina. Tískil er neyðugt at írokna eitt avkast til bundna eginkapitalin.

Veðsettu lánsbrøvini hjá Eik Banka verða vektad við 10% í uppgerðini. Tí eru bert 10% av veðsetta lánsbrævavirðinum við í uppgerðini av váðavektaðu postunum. Tí er neyðugt at írokna eitt avkast til bæði bundna eginkapitalin og fremmanda kapitalin.

Í 12.2.1 er meting gjord av, hvat avkast bundni eginkapitalurin skal hava, og í 12.2.2. er meting gjord av, hvat avkast fremmandakapitalurin skal hava.

12.2.1 Eginkapitalur

Í sambandi við hesa kanning er tað hópisleyst at taka støði í søguliga avkastinum hjá BankNordik og Eik Banka, tí endamálið er at kunna staðfesta ella avvísa, um bankarnir báðir taka sær ov nógv í vinningi. Í hesum parti verður mett um, hvat avkast ein banki í mesta lagi kann vænta at fáa yvir longri tíð á einum privatkunda marknaði við virknari kapping.

Danska Fíggjareftirlitið hevur innsavnað roknskapartøl frá donskum bankum síðani 2000. Miðal avkastið í hesum tíðarskeiði hevur verið 8,5%. Hetta er tað, sum danskir bankar í miðal hava megnað at renta sín eginkapital við seinastu 12 árin.

Lutfalsliga stór sveiggj hava verið í avkastinum hjá bankavinnuni í hesum tíðarskeiði. Hetta kemst av, at tíðarskeiðið fevnir um bæði eina fíggjarbløðru og eina fíggjarkreppu.

Talva 12.2.1A: Staðfest avkast í tíðarskeiðnum 2000-2012

Ár/Avkast (%)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Miðal
Eginkapital – avkast	12,2	12,3	12,2	15,3	16,1	17,1	17,2	14,1	-2,6	-6,5	0,7	0,7	1,6	8,5
Bólkur 1									2,5	2,2	5,6	1,7	3,6	3,1
Bólkur 2									-24,0	-34,5	-20,4	-2,2	-8,0	-17,8
Bólkur 3									-6,3	-23,6	-7,9	-2,2	-2,6	-8,5

Kelda: Fíggjareftirlitið & Realkreditráðið

Síðani fíggjarkreppuna hevur avkastið hjá bólki 1, 2 og 3 ligið niðan fyri 8,5%. Frægast hevur verið hjá bólki 1, ið fevnir um teir stóru bankarnar í Danmark, sum Danske Bank, Jyske Bank og Nordea. Bólkarnir 2 og 3, ið BankNordik og Eik Banki hoyra til, hava síðani 2008 havt negativt avkast á hvørjum ári.

Talvan omanfyri vísir sostatt, at yvir eitt 12 ára tíðarskeið hevur miðalavkastið ligið um 8,5%, men at rættuliga stór sveiggj hava verið millum árin. Í 2000 var miðal avkastið sostatt 12,2%, í 2006 var tað 17,2%, meðan avkasti í 2009 var -6,5%.

Hetta er tað avkast, sum bankavinnan í Danmark hevur klárað at realisera í hesum tíðarskeiði, men her eru onnur viðurskifti enn príspolitikkur hjá bankavinnuni sum ávirka avkastið. Búskaparligar reimingar, t.d. rentuhækking, hóttafall og búskaparligur vøxtur, hava ávirkan á raksturin hjá einum banka. Her er vert at hugsa um, at tey seinastu 12 árin fevna um tvey tíðarskeið við sera ymiskum búskaparligum fortreytum. Í fyrsta lagi var tíðarskeiðið 2000-2007 eyðkent við, at ein fíggjabløðra var skapt orskað av gjaldfóris ríkiligheit, meðan tíðarskeiði 2008-2012 hevur verið eyðkent av eini alheimsfíggjarkreppu. Tað skerst somuleiðis ikki burtur, at árin 2008-2012 eru eyðkend av, at ein størri bygnaðarlig broyting er farin fram innan bankavinnuna, og somuleiðis er bankavinnan áløgd herd krøv um kapitaldekning.

Kappingareftirlitið hevur tí eisini valt taka atlit til hvørji framtíðar mál donsku bankarnir hava til avkastið. Í hesum sambandi hevur Kappingareftirlitið hugt eftir, hvat fyri avkastsmál eftirverandi bankarnir í bólki 2 hava fyri 2014.

Talva 12.2.1B: Avkastsmál fyri 2014

Bank/Avkastsmál (%)	Min.	Max.	Avkast
Sjælland, Sparekassen	13,08%	13,08%	13,08%
Saxo Bank A/S	n/a	n/a	12,40%
Arbejdernes Landsbank, Aktieselskab	8,91%	10,18%	9,54%
Ringkjøbing Landbobank, Aktieselskab	14,13%	15,86%	14,99%
Alm. Brand Bank A/S	n/a	n/a	n/a
Vestjysk Bank A/S	n/a	n/a	n/a
Jutlander Bank	10,10%	11,15%	10,63%
Kronjylland, Sparekassen	5,06%	5,06%	5,06%
Spar Nord Bank A/S	10,71%	12,25%	11,48%
Den Jyske Sparekasse	14,59%	17,44%	16,01%
FIH Erhvervsbank A/S	4,09%	4,52%	4,30%
Miðal fyri bólki 2			10,8%

Kelda: Fíggjareftirlitið

SAXO Bank A/s hevur ikki nágreiniliga víst á, hvussu stóran vøkstur bankin miðar eftir fyri 2014. Bankin vísir yvirskipað á, at árið 2014 væntandi verður nakað betur enn 2013, men er annars afturhaldandi við at spáa um framgongd¹⁰². Kappingareftirlitið hevur tí valt at brúka eginpeningsavkastið eftir skatt fyri 2013, sum mát fyri hvat avkastsmál Saxo Bank A/s hevur fyri 2014.

Kappingareftirlitið hevur valt, at síggja burtur frá tveimum bankum í bólki 2. Talan er um Alm. Brand Bank A/s¹⁰³ og Vestjysk Bank A/s¹⁰⁴. Grundgevingin er í báðum førum, at bankarnir eru í einari serligari støðu, ið ikki kann vantast at verða varandi hjá bankum,

Talva 12.2.1B vísir, at bankarnir í bólki 2 eru yvirhøvuð varnir í sínum avkastsmálum fyri 2014. Í miðal hava bankarnir í bólki 2 eitt avkastsmál upp á 10,8%, ið er 2,3 stig oman fyri miðalavkastið fyri tíðarskeiðið 2000-2012.

Kappingareftirlitið metir við støði í søguliga avkastinum á 8,5%, og miðal avkastsmálunum fyri bólki 2 á 10,8%, at eitt avkastskrav á 10% er nøktandi í samband við sølu av realkredittlánunum í Føroyum.

12.2.2 Fremmandakapitalur

Í sambandi við veðseting av lánsbrøvum verða bert 10% fíggjað umvegis eginkapitalin. Hini 90% koma frá fremmandakapitalinum, ið er øll onnur fígging enn tann, sum eigararnir eru komnir við.

Í einum banka kemur ofta høvuðsparturin av fremmandafíggingini frá innlánunum. Innlán er í flestu førum at meta sum stuttfreistað skuld hjá bankanum til kundaskaran. Bankin hevur eisini møguleika at fíggja seg við langfreistaðari skuld. T.d. ber til hjá bankanum at útgeva lánsbrøv, ið t.d. kunnu hava eina afturgjaldstíð upp á 10-20 ár.

¹⁰² Ársfrágreiðing fyri 2013 frá Saxo Bank, síða 8.

¹⁰³ Alm. Brand Bank A/s er í eini tilgongd har ein størri partur av virkseminum verður avviklaður. Bankin fer frameftir at fokusera upp á privatkunda ókið, leasing og íløguráðgeving, meðan vinnulívsparturin verður avviklaður. Bankin væntar, at framhaldandi virksemið fer at geva eitt yvirskot upp á 40 mió. kr. í 2014, meðan parturin undir avvikling fer at hava undirskot upp á 375-425 mió. kr.

¹⁰⁴ Vestjysk Bank A/s hevði bæði í 2013 og í 2014 vitjan av Fíggjareftirlitinum og í báðum førum var serstaki solvenstørvurin hækkaður. Eftir seianstu hækkingina var bert 0,4 stig millum solvensin hjá bankanum og serstaka solvenstørvin hjá bankanum. Bankin hevur boðað fíggjareftirlitinum frá, at við verandi solvensi fer bankin ikki at noka serstaka solvenstørvin, tá ið herdar kapitalreglur koma í gildi seinni í 2014. Hesar fara at minka solvensin við millum 1-1,5 stig.

Tað eru fleiri hættir at meta um, hvat fremmandafíggingin kostar. Ein leistur er at brúka eina Cibor/Cita rentu, umframt eitt íkast sum metingarstöði fyri, hvat fremmandafíggingin kostar. Her er trupulleikin, hvat íkastið skal vera.

Kappingareftirlitið hevur valt at rokna, hvat fremmandafíggingin ítøkiliga hevur kostað hjá ávíkavist BankNordik og Eik Banka. Hesin leistur er valdur, tí hann tekur støði í teimum veruligu umstøðunum hjá bankunum. Bæði BankNordik og Eik Banki hava seinastu árinum havt innlánsyvirskot, og tí vísir hesin leistur kanska betur, hvat veruligi kostnaðurin av fremmandafígginginini hevur verið. Vansin við hesum leisti er, at rentustøðið í einum banka er ikki bara tengt at almenna rentustøðinum, men eisini at øðrum viðurskiftum, so sum strategi hjá leiðslu og vantandi kapping.

Kostnaðurin av fremmandafígginginini hjá einum banka, ið nevnist funding rentan, er lutfallið millum tær samlaðu rentuútreiðslurnar og annan arbeiðandi kapital enn eginkapital¹⁰⁵.

Rentuútreiðslurnar síggjast á rakstrarroknskapinum, meðan arbeiðandi kapitalurin sæst á fíggjarjavnanum. Meðan tøl frá rakstrarroknskapinum eru samantald tøl fyri árið, so eru tøl frá fíggjarjavnanum ein støðumynd yvir ognir og skyldur hjá bankanum ein ávísan dag í árinum.

Fyri at avmarka henda trupulleika hevur Kappingareftirlitið savnð teir fíggjarjavnar, sum BankNordik og Eik Banki hvønn mánaða senda danska Tjóðbankanum.

Grundað á hetta hagtalgrundarlag og árliku rentuútreiðslurnar ber til at rokna ein kostnað fyri fremmandafígging sum er meira álítandi.

Kappingareftirlitið er komið fram til, at miðal funding rentan fyri tíðarskeiðið 2011 til fyrra hálvár 2013 hjá BankNordik hevur verið 0,73%, meðan miðal funding rentan hjá Eik Banka í sama tíðarskeiði hevur verið 0,83%.

12.3 Partabrævakeyp og veðseting av lánsbrøvum

Í avtaluni millum DLRKreditt og BankNordik er treyt um, at BankNordik skal gerast partaeigari í DLRKreditt. Hetta er ein standardtreyt, sum er galdandi fyri allar bankar sum selja realkredittlán frá DLRKreditt.

Í donsku kunngerðini um kapitaldekning¹⁰⁶ er í pkt. 9 í fylgiskjali 3 ásett, at partabrøv sum hesi skulu vekta við 100% í uppgerðini av váðavektaðum postum. Hetta merkir, at øll partabrævaognin er við í uppgerðina av teimum váðavektaðu postunum.

Í avtaluni millum BRFKreditt og Eik Banka er treyt um, at Eik Banki veðsetur lánsbrøv svarandi til eitt virði á ein [...] av samlaðu realkreditt restskuldini hjá bankanum.

Í pkt. 10b í fylgiskjali 3 í donsku kunngerðini um kapitaldekning, skal ein eksponering mótvegis einum fíggjarstovni í Evropeiska Samveldinum, sum burturav virkar á interbankmarknaðum ella á almennum skuldarmarknaðum í heimlandinum, vektast við 10%.

12.3.1 Partabrøv í DLRKreditt

Ein treyt fyri at BankNordik kann veita realkredittlán frá DLRKreditt er, at bankin eigur í realkredittstovninum. BankNordik eigur fyri [...] mió. kr. av DLRKreditt partabrøvum.

Í parti 12.3 var staðfest, at partabrævakeyp vektar við 100% í uppgerðini av teimum váðavektaðu postunum. Tvs. at tær [...] mió. kr. innganga við fullum virði sum váðavektað aktiv.

Serstaki solvenstørvin hjá bankanum er 8,9 %¹⁰⁷. Vanligt er, at bankar hava ein solvens, sum er nøkur fá prosentstig oman fyri serstaka solvenstørvin. Hetta er fyri at tryggja, at bankin ikki fellur undir

¹⁰⁵ Arbeiðandi kapitalur eru innlán, útgivin lánsbrøv, eftirstillað kapitalinnskot og eginkapitalur.

¹⁰⁶ Bek. nr. 510 frá 25 maí 2011

¹⁰⁷ Ársfrásøgn hjá BankNordik frá 2012 ásetur serstaka solvenstørvin til 8,6%, somuleiðis er við Váðafraðgreiðingini fyri 2012, men í solvensuppgerðunum fyri 2012 verður solvensurin útroknaður eftir tveimum metodum, har annar gevur 8,6%, meðan hin gevur 8,9%. Í solvensuppgerðini verður sagt, at tað er hægra talið sum verður fráboðað Fíggjareftirlitinum. Tí er tað hetta tal, sum Kappingareftirlitið brúkar í hesi kanning.

markið, um okkurt óvæntað fer fram. Kappingareftirlitið hevur tí valt at leggja 3 stig omaná í sambandi við hesa útrokning. Tvs. solvenstørvurin verður settur til 11,9%.

Eitt rímligt avkast til eigararnar hjá BankNordik var í parti 12.2.1 sett at vera 10%, meðan avkastið til fremmanda kapitalin hjá BankNordik var í parti 12.2.2 mettt at vera 0,73%.

Við støði í hesum tølum ber til at áseta eitt avkastskrav til BankNordik.

Partabrov í DLR				
Váðavektað aktiv		Solvens		Eginkapital binding (EK)
[.....]	x	11,90%	=	[.....]
Eginkapital binding		Avkastskrav		Avkast til EK
[.....]	x	10%	=	[.....]
Váðavektað aktiv		Eginkapital binding		Fremmandakapitalur (FK)
[.....]	-	[.....]	=	[.....]
Fremmandakapitalur (FK)		Avkastskrav		Avkast til FK
[.....]	x	0,73%	=	[.....]
		Samlað avkastskrav	=	<u>1.649.817</u>

Útrokningin omanfyri vísir eitt samlað avkastskrav upp á 1,7 mió. kr. Í hesum sambandi hevur eigaraskarin fingið eitt avkast á 10% av tí eginkapitali sum verður bundin í sambandi við partabrevakeyp. Somuleiðis hevur fremmandakapitalurin, t.e. innlánarar og aðrir kredittorar, fingið eitt avkast á 0,73%, ið svarar til fundingsrentuna hjá bankanum seinastu árin.

Sambært ársroknskapinum hjá DLRKreditt fyri 2012 hevur avkastið seinastu árin verið í miðal 5,44%.¹⁰⁸ Við støði í miðal avkastinum ber til at meta um, hvat avkast í krónum BankNordik av røttum kann vænta sær at fáa frá hesi íløgu.

Partabrov		Miðal avkast frá DLR		Avkast í kr.
[.....]	x	5,44%	=	[.....]
Avkast í kr.		Avkastskrav		Eyka vinningur
[.....]	-	1.649.817	=	[.....]
Eyka vinningur		Tal av lánum		Eykvinningur pr. lán
[.....]	/	[.....]	=	<u>4.602</u>

Samanberingar millum avkastkravið og avkastið vísa, at aftaná at eginkapitalurin og fremmadi kapitalurin hevur fingið sítt, so fær BankNordik ein árligan eykvinning upp á [...] mió. kr. ella 4.602 kr. fyri hvørt lán.

Ein eykvinningur sum hesin vildi á einum virknum marknaði heilt ella partvíst komið kundanum til góðar, tí sínámillum kappingin millum bankar, vildi trýst umsitingargjaldið tilsvareandi niður.

Sostatt kann vísast aftur, at treytin um ognarskap í DLRKreditt er orsök til, at umsitingargjaldið á DLRKredittlánum í Føroyum er 2-3 ferðir hægri enn á líknandi realkredittlánum í Danmark.

12.3.2. Veðsettu lánsbrøvini hjá Eik Banka

Umframt at veðhalda fyri [...] % av realkredittrestskuld bankans, skal Eik Banki veðseta lánsbrøv í BRFKreditt svarandi til [...] % av realkredittrestskuldini.

Í sambandi við kanningin hevur Eik Banki víst á veðsetingina sum eitt dýrkandi element í sambandi við sølu av realkredittlánum í Føroyum.

¹⁰⁸ www.dlr.dk

Eftirlitið hefur tí gjört meting av, um henda veðseting kann vera ein av orsökunum til hoga umsitingargjaldið hjá Eik Banki.

Við støði í vekingini á 10%, einum avkasti á 5,5% til eginkapitalin og eini fundingrentu á 0,83% ber til at áseta Eik Banka eitt avkastkrav. Orsøkin til avkastið á 5,5% og ikki 7% er, at effektiva langa realkredittrentan seinastu 12 árinum hefur verið 5,5%. Hetta er tað sum ein lánsbrævakeypari í miðal hefur fingið seinastu 12 árinum, og liggur væl oman fyri núverandi støði, og tað avkast, sum Eik Banki hefur megnað at fingið frá veðsettu lánsbrøvunum.

			Lánsbrøv			
Restskuld			Veðseting	=	Veðsett lánsbrøv	
[.....]	x	12,5%			[.....]	
Veðsett lánsbrøv			Vekt	=	Váðavektað aktiv	
[.....]	x	10,0%			[.....]	
Váðavektað aktiv			Solvens	=	Eginkapital binding (EK)	
[.....]	x	15,6%			[.....]	
Eginkapital binding (EK)			Avkastskrav	=	Avkast til EK	
[.....]	x	5,5%			[.....]	
Veðsett lánsbrøv			Eginkapital binding	=	Fremmanda kapitalur (FK)	
[.....]	-	[.....]			[.....]	
Fremmanda kapitalur (FK)			Avkast til FK	=	Avkast til FK	
[.....]	x	0,83%			[.....]	
			Samlað avkastskrav	=	<u>2.214.813</u>	

Ein restskuld á [..] mia. kr. hefur við sær, at Eik Banki veðsetur lánsbrøv áljóðandi [..] mió. kr. Hesi lánsbrøv vekta 10% í sambandi við uppgerðina av váðavektaðum aktivum. Hetta svarar til [..] mió. kr. Eik Banki upplýsir í ársroknskapinum fyri 2012, at serstaki solvenstørvin er 12,6%. Eins og við BankNordik hefur Kappingareftirlitið lagt 3 %-stig á serstaka solvenstørvin, ið gevur 15,6%. Við einum solvenstørvi á 15,6% verður eginkapitalur á [..] mió. kr. bundin. Hesin eginkapitalur skal hava eitt avkast á 5,5%, ið gevur eitt avkastskrav í krónum á [..] kr.

Munurin millum veðsetta virðið á [..] mió. kr. og eginkapital bindingina er tað, sum fremmandakapitalurin skal figgja. Hesin skal hava eitt avkast á 0,83%, ið svarar til fundingrentuna hjá Eik Banka seianstu árinum. Hetta gevur eitt avkastkrav á [..] kr. Samlaða avkastskravið verður tí 2.214.813 kr.

Sambært Eik Banka hevði bankin [.....] kr. í rentuinntøkum og kursvinningi frá veðsettu lánsbrøvunum í 2012.

Inntøka		Samlað avkastskrav	=	Eyka vinningur	
[.....]		- 2.214.813		[.....]	
Eyka vinningur		Mett tal av lánum	=	Eykvinningur pr. lán	
[.....]	/	[.....]		<u>1.251</u>	

Samanbering millum inntøkuna og avkastskravið vísur, at Eik Banki fær ein eykvinning á [..]mió. kr. svarandi til 1.251 fyri hvørt realkredittlán hjá bankanum.

Eykvinningurin er tað, sum Eik Banki fær, eftir at eigararnir í Eik Banka hava fingið sítt avkastkrav á 5,5% nøktað og at fremmandakapitalurin, herundir innlánarar og nationalbankar, hava fingið sítt avkastkrav nøktað.

Ein eykavinningur sum hesin vildi á einum virknum marknaði heilt ella partvíst komið kundanum til góðar, tí sínámillum kappingin millum bankar, vildi trýst umsitingargjaldið samsvarandi niður.

Tað kann tí vísast aftur, at handveðsetingin av lánsbrøvum hjá Eik Banka í BRFKreditt, kann vera ein orsök til, at umsitingargjaldið á BRFKredittlánnum, sum Eik Banki selur í Føroyum, er 2-3 ferðir hægri enn á líknandi lánnum í Danmark.

12.4. Serstakur solvensur fyri privata økið

Bankalóggávan ásetur, at peningastovnar í danska ríkinum, skulu uppgera sín serstaka solvenstørv eftir einum av leistunum sum lóggávan loyvir¹⁰⁹. Fíggjareftirlitið skal góðkenna uppgerðina av serstaka solvenstørvinum. Sama lóggáva ásetur eisini, at ongin banki í ríkinum kann hava ein solvens, sum er minni enn 8%¹¹⁰. Sostatt eru reglurnar soleiðis, at um serstaki solvenstørvurin er hægri enn 8%, so er hetta minsti solvensur, sum bankin kann hava. Er serstaki solvenstørvurin minni enn 8%, so skal bankin hava ein solvens svarandi til minst 8%.

Bæði serstaki solvenstørvurin og minsta mark fyri solvens á 8% eru galdandi fyri samlaða virksemin hjá einum banka. Kappingareftirlitið hevur spurt seg fyri hjá Fíggjareftirlitnum um hvørt hetta mark eisini er galdandi fyri einstøku kundasegmentini.

Fíggjareftirlitið hevur svarað, at talan er um eitt yvirskipað solvenskrav, sum ikki er galdandi fyri einstøku kundasegmentini¹¹¹.

Í sambandi við útrokningarnar av avkaststørvinum í parti 12.5.1 og 12.5.3 er neyðugt at staðfesta hvønn solvenstørv BankNordik og Eik Banki hava í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum. Solvenstørvurin er, saman við vekingini, avgerandi fyri, hvussu stór eginkapitalsbindingin verður í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum.

Serstaki solvenstørvurin innan privatakunda økið skal gjarna verða minni enn serstaki solvenstørvurin fyri alt virkseimið. Tí á privatakunda økinum eru staðfestu tapini minni og minni sveiggj eru.

Kappingareftirlitið hevur tí valt ein leist, har lutfallið millum søguligu tapini innan vinnu og privat verða brúkt sum býsilykil í sambandi við, hvussu serstaki solvenstørvurin skal bítast millum privatakunda økið og vinnukunda økið.

BankNordik upplýsir í síni váðafrágreiðing frá 2012 vektað tapstøl innan vinnuøkir fyri tíðarskeiðið 1999 til 2012, umframt hvussu stórar eksponeringarnar hava verið innan somu vinnuøkir. Tað ber tí til at staðfesta, hvussu tapslutfallið hevur verið millum vinnu og privat seinastu árin. Eik Banki hevur ikki tapstøl í síni váðafrágreiðing, og tí ber ikki til at staðfesta tapslutfallið millum vinnu og privat hjá Eik Banka.

Kappingareftirlitið metir tó at tapstølini fyri Eik Banka eiga at vera lík teimum hjá BankNordik, havandi í huga marknaðarbygnaðin og marknaðarpartin hjá bæði BankNordik og Eik Banka¹¹². Tískil hevur Kappingareftirlitið valt at brúka tapslutfallið hjá BankNordik í sambandi við áseting av solvenstørvinum hjá Eik Banka innan privatakunda økið.

¹⁰⁹ §124, stk. 4 í anordning nr. 830 frá 30, august 2009 om ikrafttræden for Færøerne af lov om finansiel virksomhed, við seinni broytingum.

¹¹⁰ § 124, stk. 2, pkt. 1 í anordning nr. 830 frá 30, august 2009 om ikrafttræden for Færøerne af lov om finansiel virksomhed, við seinni broytingum.

¹¹¹ 10/00019-255

¹¹² Verandi duopolstoða hevði ikki verði so støðug sum hon er, um annar bankin hevði munandi meira tap

Talva 12.4A: Ekspóneringar, tap og tapslutfall árinu 2008-2012

	2008			2009			2010			2011			2012		
	Exp.	Tap	Tap í %	Exp.	Tap	Tap í %	Exp.	Tap	Tap í %	Exp.	Tap	Tap í %	Exp.	Tap	Tap í %
Alment	505	0	0,0%	530	0	0,0%	724	0	0,0%	631	0	0,0%	578	0	0,0%
Privat	3980	0	0,0%	3964	4	0,1%	5772	6	0,1%	9143	27	0,3%	9.038	18	0,2%
Landsbúnaður	0	0	0,0%	0	0	0,0%	63	0	0,0%	79	0	0,0%	68	0	0,0%
Alivinna	0	0	0,0%	0	0	0,0%	98	0	0,0%	250	0	0,0%	146	0	0,0%
Fiskivinna	914	0	0,0%	680	39	5,7%	520	15	2,8%	630	88	14,0%	469	31	6,6%
Framleiðsluvinna	516	0	0,0%	414	0	0,0%	422	3	0,6%	539	2	0,3%	575	0	0,0%
Byggjivinna	311	0	0,0%	299	48	16,0%	710	44	6,2%	895	3	0,3%	559	5	0,9%
Handil, gistingarhús og matstovur	776	0	0,0%	680	0	0,0%	1000	0	0,0%	1410	0	0,0%	1.269	30	2,4%
Tænaustuvinna	1479	0	0,0%	1201	0	0,0%	1933	31	1,6%	2262	68	3,0%	2.345	28	1,2%
Fastognar umsiting	415	0	0,0%	464	0	0,0%	826	47	5,7%	1103	6	0,5%	1.120	4	0,4%
Vinna - tilsamans	4411	0	0,0%	3738	87	2,3%	5572	139	2,5%	7168	166	2,3%	6.551	99	1,5%
Tilsamans	8896	0		8232	91		12068	145		16942	193		16.167	117	

Tap í tíðarskeiðnum 2008-2012	Mið. kr.	Lutfall
Alment	0	0
Privat	55	1/8
Vinna	491	7/8
Tilsamans	546	1

Kelda: Ársfrásögnir og váðafrágreiðingar hjá BankNordik fyrir árinu 2009-2012

Sum tað sæst av talvuni omanfyri hefur tapslutfallið innan privata økið verið rættuliga stöðugt seinastu fimm árinu. Tapini hava ligið millum 0% og 0,3% innan privata økið. Hetta økið fevnir um meira enn bústaðarlán við veð í fastogn. T.vs. eisini virksema har ongin ella vánalig trygd liggur aftanfyri.

Tapstølini fyri vinnuøkið hava verið munandi størri. Tapslutfallið innan vinnu hefur sveiggjað millum 0% og 2,5%. Samstundis sæst, at sveiggini innan einstøku vinnuøkini eru rættuliga stór ár undan ári. Sum dømi hevði byggivinnan onki tap í 2008, 16% í 2009, 6,2% í 2010, 0,3% í 2011 og 0,9% í 2012. Tað at sveiggini innan vinnuøkini eru so stór ár undan ári, vísir umframt hægri tapslutfallið, at váðin er størri á vinnuøkinum enn innan privata økið.

Kappingareftirlitið er komið til, at tapslutfallið millum privat og vinnu í tíðarskeiðnum 2009 til og við 2012 hefur verið ein áttandapart innan privat og sjev áttandapartar innan vinnu. Hetta lutfall verður brúkt í solvensuppgærðini sum bítislykil millum vinnuligt og privat.

12.4.1 Solvenstørvur innan privata økið - BankNordik

Sambært ársroknskapinum hjá BankNordik fyri 2012 hevði bankin váðavektað aktiv fyri 11,902 mia. kr. Sambært váðafrágreiðingini fyri sama árið, hevði bankin ekspóneringar fyri 9,038 mia. kr. innan privatkundaøkið. BankNordik hevur uppgivið í váðafrágreiðingini, at bankin hevur trygdir áljóðandi 5,398 mia. kr. innan privatkundaøkið.

Í reglunum um kapitaldekning, bekendtgørelse for Færøerne om kapitaldekning¹¹³, er í fylgiskjali 3 ásett, hvussu bankar skulu vekta ymisku ekspóneringarnar. Í fylgiskjali 3 er í pkt. 15 ásett, at ekspóneringar innan privatkundaøkið kunna vektast við minst 75%. Tað eru tó undantøk til hesa reglu. Eitt er, at tær ekspóneringar, sum hava veð í bústaðarognum kunna vektast við 35%¹¹⁴.

Við hesum upplýsingum ber til at meta um støddina á váðavektaðu aktivunum innan privata økið. Í talvuni niðanfyri eru váðavektaðu aktivini fyri privatkundaøkið hjá BankNordik útroknað.

¹¹³ bekendtgørelse nr. 510 fra 25. maj 2011

¹¹⁴ bekendtgørelse nr. 510 frá 25. maj 2011, bilag 3, pkt. 17a

Aktiv í 1.000 kr.	Eksponering	Vekt	Váðavektað aktiv
Við trygd	5.398	35%	1.889
Uttan trygd	3.640	75%	2.730
Tilsamans	9.038		4.619

Tey samlaðu váðavektaðu aktivini vóru 11,902 mia. kr. í 2012. Av hesum vóru 4,619 mia. kr. innan privata økið¹¹⁵.

Talvan niðanfyri vísir uppgerðina fyri serstaka solvenstørvin hjá BankNordik og ein serstakan solvenstørv, sum Kappingareftirlitið hevur tillagað til privata økið. Um fyrst verður hugt at serstaka solvenstørvinum fyri alt virkseimið, sæst, at tær 11,9 mia. í váðavektaðum postum hava við sær eitt solvenskrav á 952 mió. kr. í basiskapitali. Í BankNordik hevur man tó mett seg hava serligan kredittváða á 0,6% og serligan marknaðarváða á 0,3%. Hetta gevur ein serstakan solvenstørv á 8,9%, ið svarar til 1,1 mia. kr. í basiskapitali.

Solvensuppgerð	Alt virkseimi		Privat			Vinna		
	Nøktandi basiskapitalur í tkr.	Solvens-tørvur í %	Nøktandi basiskapitalur í tkr.	Býtislutfall 1/8	Solvens-tørvur	Nøktandi basiskapitalur í tkr.	Býtislutfall 7/8	Solvens-tørvur
Váðavektað aktiv	11.902.000		4.619.000			7.283.000		
1) Minimums solvenskrav (8%)	952.160	8,00%	119.020	1,00%	2,58%	833.140	7,00%	11,44%
+2) Inntøka		0,00%						
+3) Útlánsvøxtur		0,00%						
+4) Kredittváði, íalt	71.412	0,60%	2.976	0,03%	0,06%	68.437	0,58%	0,94%
4a) Størrí kundar við fíggarligum trupulleikum	35.706	0,30%				35.706		
4b) Annar kredittváði	23.804	0,20%	2.976			20.829		
4c) Konsentration innan einstök kunda sambond	11.902	0,10%				11.902		
4d) Konsentration innan ávísar vinnugreinar		0,00%						
+5) Marknaðarváði	35.706	0,30%	2.976	0,03%	0,06%	32.731	0,28%	0,45%
5a) Renteváði	23.804	0,20%	2.976			20.829		
5b) Partabræsváði		0,00%						
5c) Gjaldoyraváði	11.902	0,10%				11.902		
+6) Gjaldførsváði		0,00%						
+7) Rakstrarváði		0,00%						
+8) Onnur ískoyti		0,00%						
Serstakur solvenstørvur	1.059.278	8,90%	124.971	1,05%	2,71%	934.307	7,85%	12,83%

Tillagingin av privata økinum fer fram soleiðis, at ein áttandapartur av minimums solvenskravinum verður býttur út á privata økið og sjev áttandapartar verða býttir út á vinnuøkið. Hetta svarar til ávíkjavast 1% og 7% av samlaðu váðavektaðu aktivinum. Hetta gevur ein minimums solvenstørv á 2,58% á privata økinum og 11,44% á vinnuøkinum.

Í sambandi við ískoyti til serligan kredittváða á 0,6%, hevur Kappingareftirlitið valt at síggja burtur frá postinum 4a) og 4c), tí hetta snýr seg um eksponeringar sum eru óviðkomandi fyri privatkundaøkið. Viðvíkjandi posti 4b) kann Kappingareftirlitið ikki vísa aftur, at hesin kredittváði á 0,2% eisini er viðkomandi fyri privatkundaøkið, og hevur tí valt at flyta ein áttandapart av váðanum yvir á privata økið.

Undir serliga ískoyti til marknaðarváða á 0,3% sær Kappingareftirlitið burtur frá gjaldoyraváða á 0,10%, tí hesin verður mettur at vera óviðkomandi fyri solvenstørvin á privata økinum. Rentuváði svarandi til ein áttandapart av váðanum verður fluttur yvir á privata økið.

¹¹⁵ Trygdirnar innan privata økið fevna uttan iva eisini um veð í øðrum enn fastari ogn, men veð í fastari ogn man fevna um bróðurpartin av trygdunum.

Hetta gevur ein serstakan solvenstørv fyrri privata økið á 2,71% svarandi til ein basiskapital á 124.971 mió. kr.

12.4.2 Solvenstørvur innan privata økið - Eik Banki

Í 2012 brúkti Eik Banki ein øðrvísi leist enn BankNordik at gera upp serstaka solvenstørvin. Leisturin sum Eik Banki brúkti í 2012 er soleiðis, at tilgongdin til at finna solvenstørvin byrjar frá null og ikki minsta solvenskravinum á 8%. Tískil vil uppperðin av serstaka solvenstørvinum fyrri privatkundaøkið hjá Eik Banka verða øðrvísi enn í 12.4.1.

Eik Banki upplýsir í síni váðafrágreiðing fyrri 2012 at bankin hevur eksponeringar fyrri 7,1 mia. kr. og at bankin hevur váðavektað aktiv fyrri 5. mia. kr. Somuleiðis verður upplýst, at eksponeringarnar innan privatkundaøkið eru 2,9 mia. kr.

Hesar kunna býttast soleiðis:

1000. kr.	Privatkunda økið	Alt virkseimið	Lutfall
Eksponeringar	2.938.398	7.113.030	41%
<i>av hesum</i>			
Fastogn	2.062.084		29%
Trot	123.268		2%
Annað	753.046		11%

Fyrri at kunna vekta eksponeringarnar innan fastogn á best hátt, er neyðugt at leiðrættað fyrri, hvussu stórir partur av skuldini er dekkjað av panti. Haraftur hevur BankNordik leiðrættað virðið á sínum trygdam við -0,20% í váðafrágreiðingini, meðan Eik Banki sambært váðafrágreiðingini hevur tikið trygdirnar inn til metta sølurvirðið. Eftirlitið hevur tí valt somuleiðis at leiðrættað fyrri hetta.

Fastogn	Pant	uttan pant
2.062.084	1.319.734	742.350

Í talvuni niðanfyrri er parturin av fastognarskuldini sum liggur uttanfyrri pantið koyrt í bólkin “Annað”. Í reglunum um kapitaldekning, bekendtgørelse for Færøerne om kapitaldekning¹¹⁶, er í fylgiskjali 3 ásett, hvussu bankar skulu vekta ymisku eksponeringarnar. Í fylgiskjali 3 er í pkt. 15 ásett, at eksponeringar innan privatkundaøkið kunna vektast við minst 75%. Tað eru tó undantøk til hesa reglu. Eitt er, at tær eksponeringar, sum hava veð í bústaðarognum kunna vektast við 35%¹¹⁷.

Við hesum upplýsingum ber til at meta um støddina á váðavektaðu aktivunum innan privata økið. Í talvuni niðanfyrri eru váðavektaðu aktivini fyrri privatkundaøkið hjá Eik Banka.

Privatkunda økið	Ekspone- ingar	Vekt	Váðavektað aktiv
Fastogn	1.319.734 x	35%	= 461.907
Trot	123.268 x	100%	= 123.268
Annað	1.495.396 x	75%	= 1.121.547
	2.938.398		1.706.722

Talvan niðanfyrri vísir serstaka solvenstørvin fyrri alt virkseimið og privatkundaøkið hjá Eik Banka. Solvenstørvurin er 12,5% svarandi til 630.230 mió. kr. í basiskapitali. Sambært uppperðini hjá Eik Banka er basiskapitalurin 1,2 mia. kr. svarandi til ein solvens á 23,29%.

¹¹⁶ bekendtgørelse nr. 510 fra 25. maj 2011

¹¹⁷ bekendtgørelse nr. 510 frá 25. maj 2011, bilag 3, pkt. 17a

Uppgerð av solvenstörvi fyri 2012	Alt virksemi		Privatkundaokið		Vinna	
	Váðavektað aktiv	Solvens-törvur í %	Váðavektað aktiv	Solvens-törvur í %	Váðavektað aktiv	Solvens-törvur í %
Váðavekta aktiv, í alt	5.024.690		1.706.722		3.317.968	
Kredittváði	384.170	7,65%	47.249	2,77%	336.921	10,15%
1) Generelt tapsstöði	[...]		[...]		[...]	
3a) Kundar við fíggjarligum trupulleikum	[...]		[...]		[...]	
3b) Konsentrationsváði innan einstok kundasambond	[...]		[...]		[...]	
3c) Konsentrationsváði innan vinnur	[...]		[...]		[...]	
3d) Landfrøðilig konsentratió	[...]		[...]		[...]	
3e) Konsentratió í trygdum	[...]		[...]		[...]	
- niðurskrivingar og burturleggingar	[...]		[...]		[...]	
Marknaðarváði	155.926	3,10%	9.225	0,54%	146.701	4,42%
1b) Rentuváði	[...]		[...]		[...]	
1b) Rentuváði á postum uttanfyri fyri handilsgoymsluna	[...]		[...]		[...]	
1b) Partabræsváði	[...]		[...]		[...]	
1b) Valutaváði	[...]		[...]		[...]	
Rakstrarváði	47.914	0,95%	5.989	0,35%	41.925	1,26%
Annar váði	0	0,84%	-1.222	-0,02%	43.442	0,86%
1c) Stressroynd av rakstri	[...]		[...]		[...]	
2. Kapitalur til dekning av vøkstri	[...]		[...]		[...]	
6a) Strategiskur váði	[...]		[...]		[...]	
6b) Umdomisváði	[...]		[...]		[...]	
6c) Váðin tengt at stódd	[...]		[...]		[...]	
6d) Samraksváði	[...]		[...]		[...]	
6e) Kapitalútvegan	[...]		[...]		[...]	
6f) Gjaldförisváði	[...]		[...]		[...]	
6g) Avtøkuváði	[...]		[...]		[...]	
6h) Yvirktnar ognir	[...]		[...]		[...]	
Møgulig iskoyti	0	0,00%	0	0,00%	0	100,00%
Total solvenstörvur	630.230	12,54%	61.241	3,66%	568.989	15,84%

Kredittváðin hjá Eik Banka er av bankanum settur til 7,65%. Av hesum hevur Kappingareftirlitið flutt ein áttandapart av generella tapsstöðinum og kundum við fíggjarligum trupulleikum. Fyri konsentrationsváða í einstøku kundasambondum er onki flutt yvir á privata økið, tí hetta snýr seg um stórkunda sambond.

Niðurskrivingar og burturleggingar verða eftir hesum leisti drignar frá í solvensuppgerðini, tí við júst at niðurskriva ella burturleggja hevur bankin tikið atlit til vandan. Ein áttandapartur av niðurskrivingunum og burturleggingunum verður frádrigin á privata partinum.

Eik Banki hevur sett 3,10% í marknaðarváða, av hesum hevur Kappingareftirlitið flutt ein áttandapart av rentuváðanum yvir á privata økið. Rentuváði á postum uttan fyri handilsgoymsluna, partabrævaváði og valutaváði eru óviðkomandi í hesum samanhangi.

Ein áttandapartur av rakstrarváðanum er fluttur yvir á privata økið, meðan onki er flutt fyri annan váða, tí eftir brúktu lestinum er váðin negativur. Av hesi orsök er váðin settur til null.

Eik Banki hevur sett [...] mió. kr. undir kapital til dekning av vøkstri. Eftirlitið kann bæði í ársroknskapinum fyri 2012 og hálvársroknskapinum fyri 2013 staðfesta, at leiðslan í felagnum ikki væntar vøkstur í næstum. Harumframt staðfestir leiðslan, at privakundar eru heldur afturhaldandi við at taka lán, tó er ein ávísur eftirspurningur eftir realkredittlánunum. Eftirlitið hevur tí valt ikki at flyta av teimum [...] mió. kr. yvir á privatkundaøkið.

Viðvíkjandi gjaldförisváða hevur Kappingareftirlitið valt at flyta [...] mió. kr. yvir á privatkunda økið, Gjaldförisváðin snýr seg fyrst og fremst um fundingina av bankanum, og tí tann meirkostnað sum bankin fær um gjaldförisstöðan versnar. Eftirlitið metir tí, at privatkundaøkið skal bera sín lutfallsliga part.¹¹⁸

Viðvíkjandi avtøkuváða og yvirktnar ognir, so metir Kappingareftirlitið, at her er talan um váðar sum sannlíkt ikki hoyra til privatkundaøkið, men heldur til vinnukundaøkið.¹¹⁹

¹¹⁸ Her skal tó havast í huga, at realkredittlán verða at kalla ikki funda av bankanum

¹¹⁹ Metingin er gjord við stóði í vegleiðing frá Lopi og Fíggjareftirlitinum

Solvensuppperðin hjá Kappingareftirlitinum fyri privatkundaøkið vísir, at tann nøktandi basiskapitalurin fyri privatkundaøkið er [...] mió. kr. svarandi til ein serstakan solvenstørv innan privatkundaøkið á 3,66%.

12.5. Avkast av realkredittlánum

Í hesum parti verður mett um avkastið, sum ávíkavist BankNordik og Eik Banki fáa í sín part, í sambandi við sølu av realkredittlánnum í Føroyum.

Í parti 12.5.1 og 12.5.3 verður mett um, hvat avkaststørvurin er hjá BankNordik og Eik Banka í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum. Avkaststørvurin vísir, hvussu nógvan vinning bankin skal hava, fyri at fáa eitt nøktandi avkast til tann eginkapital, sum verður bundin í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum. Í parti 12.5.2 og 12.5.4 verður meting gjørd av, hvat avkast BankNordik og Eik Banki fáa við verandi umsitingargjaldi.

12.5.1 Avkaststørvur hjá BankNordik ísmb. við realkredittlán

Við støði í avkaststørvinum fyri egin- og fremmandakapital (12.2.1), serstaka solvenstørvinum innan privata økið (12.4.1), ber til at meta um avkastið hjá BankNordik. Metingin tekur støði í einum realkredittláni á 1. mió. kr.

Realkredittlán		Vekt	Veðhald	Váðavektað aktiv
1.000.000	x	35%	x	[...]
			[...]	=
Váðavektað aktiv		Solvenstørvur		Eginkapital binding (EK)
[...]	x	3,21%		[...]
				=
Eginkapital binding (EK)		Avkaststørvur		Avkast til EK
[...]	x	10%		[...]
				=

Váðavektaðu aktivini í sambandi við eitt lán á 1. mió. kr. eru [...] kr. Hetta kemst av, at veðhaldið er avmarkað til 50% av samlaðu restskuldini, og veking av realkredittlánnum er sum áður víst á 35%. Tvs. at veking hjá BankNordik verður [...]%, ið er [...] av 35%. Var talan hinvegin um eitt vanligt bankalán, vildu váðavektaðu aktivini verið 350.000 kr.

Solvenstørvurin hjá BankNordik í sambandi við privata økið er, sambært metingini hjá Kappingareftirlitinum, áleið 2,71%. Tað er vanligt, at bankar leggja seg eftir at hava ein solvens sum er nakað oman fyri serstaka solvenstørv. Kappingareftirlitið hevur tí valt at leggja 0,5% aftur at, soleiðis at solvenstørvurin í útrokningini er 3,21%. Kappingareftirlitið metir, at hetta ískoyti er nøktandi, tí tapini innan privata økið eru lág og støðug ár undan ári.

Sostatt verður eginkapitalsbindingin [...]kr. Við einum avkaststørv á 10%, verður avkastið til bundna eginkapitalin [...] kr.

At [...] kr. er nøktandi avkast kemst av, at veðhaldið vektar bara [.....] av, hvat vanlig bankalán gera í uppgerðini av teimum váðavektaðu aktivunum. Avmarkaði solvenstørvurin ger eisini, at eginkapitalsbindingin gerst avmarkað. Solvenstørvurin innan privatkundaøkið er áleið ein triðing av serstaka solvenstørvurin fyri alt virkseimið.

Harumframt er ongin fremmandakapitalur at renta í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum. Var talan um eitt vanligt bankalán, so skuldi meginparturin av láninum fíggjast umvegis fremmandakapitalin.

12.5.2 Veruliga avkastið hjá BankNordik

Fyri at staðfesta, hvat avkast BankNordik fær av einum realkredittláni, er neyðugt at kenna kostnaðirnar, sum bankin hevur av at veita eitt lán. Sambært búskaparfrøðini eru tað bert teir marginalu kostnaðirnir, sum hava týðning í hesum sambandi. Hetta merkir, at bert teir kostnaðir sum økjast so hvørt sølan økist, skulu takast við.

Í flestu forum er tað ikki møgult at finna marginala kostnaðin. Í sambandi við lánsvirksemi, er talan um eina tænastu, sum strekkir seg yvir eitt langt áramál, og bankin hevur kostnaðir alt tíðarskeiðið, men hesir broytast ár undan ári.

Eftirlitið hevur ístaðin valt at brúka rakstrarkostnaðin fyri føroyska virksemi og umroknað hann til ein miðal tímakostnað. Við at áseta eina árliga miðal tímanýtslu fyri einstaka realkredittlani ber til at rokna, hvat eitt realkredittlán kostar at hava hjá BankNordik. Hesin kostnaður rindar fyri teir skiftandi árligu kostnaðirnar, sum bankin hevur av einum realkredittláni.

Í ársroknskapinum hjá BankNordik fyri 2012, 2011 og 2010 er útgreinað yvirlit í notunum, sum vísir rakstrarinntøkurnar og rakstrarútreiðslurnar býttar á einstaka virkseimið, tvs. bankavirkseimið í Føroyum, Danmark, Grønlandi og tryggingarvirksemi í Íslandi og Føroyum.

Kappingareftirlitið hevur tilgagað rakstrarkostnaðin soleiðis, at av- og niðurskrivingar av støðisogn eru tiknar úr rakstrarkostnaðinum, tí talan er ikki um kostnað, sum kemur undir búskaparliga kostnaðarhugakið.

	2012	2011	2010
Rakstrarkostnaður	213.989	224.549	251.933
- Av- og niðurskrivingar av støðisogn	-2.199	-11.056	-11.031
- Nevnd og leiðsla*	63% -4.273	55% -3.543	61% -4.170
Tillagaður rakstrarkostnaður	207.517	209.950	236.732
Starvsfólk	177	203	216
Árligir arbeidstímar	1.628	1.628	1.628
Tímatakstur	720	635	673
Miðal tímatakstur	<u>676</u>		

Bert ein partur av nevndar- og leiðslusamsýningini verður innroknaður í rakstrarkostnaðin fyri føroyska bankavirksemi. Býtislykilin er lutfallið millum inntøkuna hjá føroyska bankavirkseminum og samlaðu inntøkuna hjá BankNordik samtakinum.¹²⁰

Tillagaði rakstrarkostnaðurin verður býttur út á starvsfólkatalið, og úrslitið av hesum verður býtt í mun til árligu effektivu arbeidstímar.

Hetta gevur ein miðal tímatakst á 676 kr. fyri árinum 2010-2012¹²¹.

Í hesum sambandi verður ásett, at bankin brúkar umleið [...] tímar árliga upp á eina lánisak. Kappingareftirlitið metir, at [...] tímar árliga er høgt sett, tí tað eru ár har kundin ikki biður um nakra broyting. Tað eru gjarna fleiri ár, har kundin onga broyting ynskir, men tó eru leypandi kostnaðir til t.d. kontoavrit.

Umframt at hava árliga miðalkostnaðin hjá BankNordik fyri at hava ein kunda við realkredittláni, so er eisini neyðugt at leggja upp fyri tapum. BankNordik upplýsir í síni váðafrágreiðing fyri 2012, at seinastu 14 árinum hevur bankin havt eitt vektad tapsprosent á 0,3% innan privata økið.

Her skal tó havast í huga, at hetta fevnir um alt privatkundaøkið og ikki einans privata bústaðarfigging. Tvs. at lán uttan trygd, kassakredittir, billán og yvirtrekk eru eisini íroknað í hesum tapsprosent.

Kappingareftirlitið metir tí, at tapsprosentin eigur at verða leiðrættað í ávísan mun, men við teimum upplýsingum sum Kappingareftirlitið hevur, ber ikki til at útrokna eitt tapsprosent fyri einans privata bústaðarfigging.

¹²⁰ Hetta er ein býtislykil í áleggur lutfallsliga nógvan kostnað á føroyska partin, sammett við um t.d. kundatal ella tøl fra figgarjavnanum vóru brúkt

¹²¹ Atlit er ikki tikið til, at bankar áleggja kundum ómaksgjöld ísmb. við realkredittlán. Nakað av tímatakstinum verður figgaður umvegis ómaksgjöld. Um ómaksgjöldini verða drigin frá verður tímataksturinn $543 \text{ kr} - (((58 \text{ mió } [\text{ómaksgjöld}] / 177 \text{ [starvsfólk]}) / 2028 \text{ [arbeistímar]}) = 381 \text{ kr}.$

Ístaðin verður stöði tikið í teimum upplýsingum, sum eru at finna í váðafrágreiðingini hjá BankNordik (s. 24), har talva er, sum vísir, hvussu eksponeringarnar innan privatkundaøkið eru býttar í mun til trygdir. Samlaðu eksponeringarnar eru 9,038 mia., harav eru 7,5 mia. lán, kredittir v.m.. Trygdirnar eru 5,4 mia. kr. Hetta merkir, at 3,6 mia. kr. eru uttan trygd á privata økinum.

Privata økið	2012
Eksponeringar	9038
Lán, kredittir v.m.	7515
Trygdir	5398
Eksponeringar uttan trygd	3640
Lán, kredittir v.m. uttan trygd	2117
Onnur aktiv uttan trygd	1523
Lutfall	
Lán, kredittir v.m. uttan trygd	58,16%
Onnur aktiv uttan trygd	41,84%
	100,00%
Býti	
Lán, kredittir v.m. uttan trygd	0,17%
Aðrar eksponeringar uttan trygd	0,13%
Tapsprosent	0,30%

Munurin millum bólkin “Lán, kredittir v.m.” og “Trygdir” er 2,1 mia. Tvs., at hetta eru lán, kredittir v.m. uttan trygd. Munurin millum bólkin “Lán, kredittir v.m.” og samlaðu eksponeringarnar er 1,5 mia. kr. Hetta eru onnur aktiv uttan trygd.

Tá er sannlíkt, at BankNordik serliga fær staðfest tap, har ongin trygd er, og í minni mun har trygd er fyri láni. Einasta føri har BankNordik fær tap, har trygd er fyri láni, er um søluvirðið á trygdini ikki hevur tað virðið, sum BankNordik hevur mett hana til. Slíkar virðismetingar eru grundleggjandi bankaarbeiði, og sum meginregla duga bankar at meta um hesi viðurskifti. Tá talan er um pant í bústaðarogn, er virðismetingin tað lættari at gera, tí her fyriligga søgulig hagtøl.

Eftirlitið metir tí, at ein leistur at nýta, er at býta tapsprosentid á 0,3% ímillum bólkarnar “Lán, kredittir v.m. uttan trygd” og “Onnur aktiv uttan trygd” eftir stödd.

Hetta gevur eitt tapsprosent á 0,17% fyri bólkin “Lán, kredittir v.m. uttan trygd”. Hetta tapsprosent er viðkomandi at taka við í hesi kanning. Bólkurin fevnir uttan iva í størri mun um annað enn bústaðarfígging, men ein nærri útgreining letur seg ikki gera.

Við stöði í árliga lánskostnaðinum og einum tillagaðum tapsprosent ber til at rokna, hvat avkast BankNordik fær av víðarisolu av einum realkredittláni. Stöði verður sum áður tikið í einum láni á 1. mió. kr.

	Realkredittlán	Bidrag		
Bidraginntøka	1.000.000	x	1,70%	= 17.000
- Partur sum fer til DLR	1.000.000		[...]	= [...]
Inntøka hjá BankNordik				[...]
Tapsprosent 0,17%	1.000.000	x	0,17%	= -1.700
Árligur lánskostnaður	676	x	[...] tímar	= [...]
			Vinningur	= <u>[...]</u>
Avkast	Úrslit		Eginkapitalur	
	[...]	/	[...]	= <u>81%</u>

Útrokningin omanfyri vísir, at BankNordik fær ein árligan vinning á [...]kr., tá ið ein kundur fær sær realkredittlán¹²². Avkastið av realkredittláninum er 81%.

12.5.3 Avkaststørvur ísmb. við realkredittlán frá Eik Banka

Við støði í avkastkrøvunum til egin- og fremmandakapitalin (12.2.), og serstaka solvenstørvinum innan privatkunda økið(12.4.2), ber til at meta um, hvat avkaststørvurin hjá Eik Banka er í sambandi við víðarisølu av realkredittláni. Støði verður tikið í einum realkredittláni á 1 mió. kr.

Realkredittlán		Vekt		Veðhald		Váðavektað aktiv
1.000.000	x	35%	x	[...]	=	[...]
Váðavektað aktiv		Solvenstørvur				Eginkapital binding (EK)
[...]	x	4,16%			=	[...]
Eginkapital binding (EK)		Avkaststørvur				Avkast til EK
[...]	x	10%			=	<u>[...]</u>

Eitt realkredittlán á 1 mió. kr. vektar við [...] kr. í uppgerðini av teimum váðavektaðu postunum. Hetta kemur av, at Eik Banki bert veðheldur fyri [...] % av samlaðu realkredittrestskuldini, og tí verður vektin bert [...] %. Við einum solvenstørv á 4,16 % er eginkapital bindingin [...] kr. Hetta gevur ein avkaststørv á [...] kr. Eins og í parti 12.5.2 er lagt 0,5% lagt afturat serstaka solvenstørvinum fyri privata økið.

12.5.4 Veruliga avkastið av realkredittláninum hjá Eik Banka

Lánskostnaðurin hjá Eik Banka verður funnin eftir nøkulunda sama leisti sum hjá BankNordik. Tað er munur á, hvat fyri upplýsingar BankNordik og Eik Banki almannakunngerá. Hetta kemur uttan iva av, at bert annar bankin er skrásettur á virðisbrævamarknaði.

Rakstrarkostnaðurin hjá Eik Banka er samansettur av postunum “Útreiðslur til starvsfólk og umsiting” og “Aðrar rakstrarútreiðslur”. Av- og niðurskrivingar av støðisogn og niðurskrivingar av útlánnum og aðrari ogn eru eins og í parti 12.5.2 heldur ikki tiknar við.

	1H 2013	2012	1H 2012
Rakstrarkostnaður	99.879	199.230	97128
Starvsfólk	173	206	207
<u>Árligir arbeiðstímar</u>	<u>814</u>	<u>1.628</u>	<u>814</u>
Tímatakstur	709	594	576
Miðal tímatakstur	<u>627</u>		

Tað er ikki neyðugt at gera somu tillagingar sum fyri BankNordik, tí øll tøl eru avmarkað til banka-virksemið hjá Eik Banka.

Fyri at finna miðaltímatakstin verður rakstrarkostnaðurin býttur við starvsfólkatalinum. Rakstrarkostnaðurin pr. starvsfólk verður síðani býttur út á árligu effektivu arbeiðstímanar. Í útrokningini omanfyri er tímatakstururin fyri 1. hálvár 2012, heilár 2012 og 1. hálvár 2013. Miðaltímatakstururin fyri hetta tíðarskeiðið hevur verið 627 kr.¹²³

Kappingareftirlitið hevur biðið Eik Banka um upplýsingar viðvíkjandi tapsprocenti bankans. Hesar upplýsingar eru enn ikki komnar okkum í hendi. Eftirlitið hevur tí valt at brúka tapsprocentið hjá BankNordik. BankNordik og Eik Banki eru í nøkulunda somu støðu á føroyska marknaðinum, og

¹²² Her skal tó havast í huga, at kravda ílogan í DLRKredditt partabrov gevur BankNordik eitt árligt avkast á [...] kr. pr. realkredittlán.

¹²³ Her er ikki atlit tikið til at ómaksgjöld verða álogd fyri at dekkja partar av rakstrarútreiðslunum, sí annars notu 120.

tískil skuldi tapsprocentið hjá báðum bankum líkst. Í 12.5.2 varð mettt, at tapsprocentið innan lán, kredittir v.m. uttan trygd var áleið 0,17%.

Við lánskostnaðinum sum funnin er í hesum parti og einum tapsprocenti hjá BankNordik á 0,17% ber til at meta um, hvat avkast Eik Banki fær av at hava ein kunda við einum realkredittláni á 1 mió. kr.

	Realkredittlán		Bidrag		
Bidragssinntøkur	1.000.000	x	1,70%	=	17.000
- partur sum fer til BRFKredit	1.000.000	x	[...]	=	[...]
Inntøka hjá Eik Banka					[...]
Tapsprosent 0,17%	1.000.000	x	-0,17%	=	-1700
Árligur lánskostnaður	627	x	[...] tímar	=	[...]
			Vinningur	=	<u>[...]</u>
	Úrslit		Eginkapitalur		
Avkast	[...]	/	[...]	=	<u>56%</u>

Vinningurin hjá Eik Banka fyri eitt realkredittlán er [...] kr., umframt at bankin fær avkast av lánsbrøvunum, ið eru sett í veð hjá BRFKredit. Verður hetta tikið við er samlaði vinningurin [...]kr.

Avkastið av realkredittlánum á 1 mió. kr. er 56%.

Kapittul 13: Eitt kappingarført umsitingargjald

Í hesi kanning er staðfest, at umsitingargjaldið á realkredittlánnum, latið føroyskum lántakarum, er um trífaldað í mun til donsk umsitingargjöld. Kappingareftirlitið hevur kannað, um tað eru serlig viðurskifti, umframt marknaðarbygnaðin og manglandi kapping, sum kunnu verða orsök til høga umsitingargjaldið. Kappingareftirlitið metir ikki, at føroysku peningastovnarnir standa fyri øðrvísi og størri avbjóðingum enn peningastovnar í Danmark.

Í hesum kapittli verður tí gjørd meting av, hvat prísurin hevði verið, um virkin kapping var á føroyska marknaðinum. Í útgangsstøðinum skuldi man hildið, at tá føroysku peningastovnarnir ikki standa fyri øðrum avbjóðingum enn peningastovnar í Danmark, so eigur ongin munur at vera á, um eitt realkredittlán verður latið í Føroyum ella í Danmark. Tað kann tó væl hugsast, at donsku realkredittstovnarnir, sum virka í Føroyum, krevja størri gjald fyri at virka á føroyska marknaðinum, tí hesin er ókendur fyri teir.

Framferðin hjá donsku realkredittstovnunum á føroyska marknaðinum hevur verið sera ymisk. DLRKreditt hevur tikið tað sama í sín part øll árin, og hevur tikið minni í sín part enn BRFKreditt. Í 2012 valdi BRFKreditt at økja sín part av umsitingargjaldinum úr 0,5% til 0,7%, uttan at nøkur búskaparlig fortreyt í Føroyum var versnað.

13.1. Leiðrættað í mun til Totalkredittavtaluna

Tá metast skal um, hvat prísurin átti at verið í Føroyum undir virknari kapping, kann støði takast í danska marknaðinum, har kappingin er virknari. Á danska marknaðinum er millum annað samstarvið millum Totalkreditt og nakrar smærri danskar peningastovnar, sum minnir nógv um tað samstarv, sum føroysku peningastovnarnir hava við BRF og DLR.

Kappingareftirlitið hevur fingið avrit av avtaluni millum Totalkreditt og BankNordik um víðarisølu av realkredittlánnum í Danmark. Eftir avtaluni er umsitingargjaldið 0,663%. Bankin fær eina portefølje provisió á 0,150% og eina garantiprovisiún sum er 55% av umsitingargjaldinum frádrigið portefølje provisiúnina.

Tvs. at garantiprovisiúnin er:

$$0,663\% \times 0,55 - 0,150 = 0,215\%.$$

Umframt hetta er álagt Totalkreditt at brúka eitt tal svarandi til 0,10% av samlaðu restskuldini upp á marknaðarføring. Niðanfyrir er ein samandrættur um avtaluna.

Totalkreditt í Danmark	
Umsitingargjald uttan marknaðarføring	0,663%
Totalkreditt	0,298%
Garantiprovisiún -	0,215%
Portefølje provisiún	0,150%
Marknaðarføring	0,100%
Umsitingargjald við marknaðarføring	<u>0,763%</u>

Afturat hesum fær bankin 1.500 kr. hvørja ferð eitt lánstilboð verður sent til Totalkreditt at góðkenna, og 2.000 kr. koma afturat um lánstilboðið verður góðkendt. Hesi eru tó óviðkomandi fyri metingina av umsitingargjaldinum, tí tey falla sjáldan. Um kundin ikki fremur eina broyting í sínum lánnum, so falla hesi gjöld bert eina ferð.

Kappingareftirlitið vil við støði í Totalkredittleistinum meta um, hvar áleið umsitingargjaldið hjá BankNordik og Eik Banka hevði ligið, um virkin kapping var á føroyska marknaðinum. Fortreytin undir hesi meting er, at parturin hjá DLRKreditt og parturin hjá BRFKreditt, sum hann var til 2010, eru óbroyttir. Tvs. [...] % og [...] %. Við hesum verður sagt, at parturin sum DLRKreditt fær av umsitingargjaldinum og parturin sum BRFKreditt tók sær fram til 2010, vóru á einum hóskaði støði.

Totalkreditleisturin í Føroyum	BankNordik	Eik Banki
Umsitingargjald uttan marknaðarføring	0,889%	1,111%
DLRKredditt/BRFKredditt	[...]%	[...]%
Garantiprovisión	[...]%	[...]%
Portefølje provisión	[...]%	[...]%
Marknaðarføring	0,100%	0,100%
Umsitingargjald við marknaðarføring	<u>0,989%</u>	<u>1,211%</u>

Um BankNordik eftir hesum leisti fær 0,55%, so hevði DLR fingið 45%. Tvs. at samlaða umsitingargjaldið vildi verið [.....] = 0,889. Fyri Eik Banka vildi samlaða umsitingargjaldið verið [.....] = 1,111. Garantiprovisiónin hjá bankunum er samlaða umsitingargjaldið frádrigið partin sum realkreddittstovnurin fær og portefølje provisiónina. Fyri BankNordik vildi garantiprovisiónin tí verið 0,889 - [...] - [...] = [...]%. Fyri Eik Banka vildi garantiprovisiónin verið [...] %.

Tað er vert at nevna, at tey 0,100% til marknaðarføring koma ongantíð í hendurnar á bankanum. Talan er um eitt marknaðarføringsskýti, sum Totalkredditt bindur seg til at marknaðarføra Totalkreddittbrandið við. Tað er tikið við í hesi útrokning, tí at talan er um ein búskaparlígan ágóða, sum samstarvandi bankarnir í felag njóta gott av. Var henda marknaðarføring ikki framd hjá Totalkredditt, skuldi hvør einstakur banki brúkt størri orku upp á egna marknaðarføring.

Verður marknaðarføringsskýtið roknað við vildi samlaða umsitingargjaldið verið 0,989% hjá BankNordik og 1,211% hjá Eik Banka.

Samanumtikið kann tí sigast, at eftir hesum leisti sum nýttur er, týðir tað uppá, at umsitingargjaldið átti at ligið millum 0,889% og 1,211%, undir virknari kapping í Føroyum.

13.2. Leiðrættað í mun til útrokningarnar í Kap. 12

Í parti 13.2.1 og 13.2.2 verður fyri ávíkavist BankNordik og Eik Banka ásett, hvat umsitingargjaldið hjá teimum báðum føroysku bankunum skal vera við einum avkasti á 10%.

Kappingareftirlitið metti í parti 12.2.1 avkastið á einum marknaði við virknari kapping at vera 10 %, m.a. við støði í miðalavkastinum í dansku bankavinnuni og við støði í teimum avkastsmálum sum bankarnir í bólki 2 hava fyri 2014.

Eftirlitið hevur valt at gera tvær útrokningar – eina við støði í BankNordik og eina við støði í Eik Banka. Tølini hjá Eik Banka verða tillagað á tann hátt, at umsitingargjaldið, sum fer til BRFKredditt, verður [...]%. Orsøkin til hetta er, at Kappingareftirlitið metir, at seinasta hækkingin hjá BRFKredditt uppá [...] % var ikki grundað á broyttar búskaparlígar fortreytir. Orsøkin kann verða at realkreddittstovnurin vildi, eins og føroysku bankarnir, gera sær dælt av marknaðarstöðuni í Føroyum, ella at realkreddittstovnurin tulkaði áhaldandi hækkingarnar hjá Eik Banka, sum tekin um eitt hækkandi váðastøði¹²⁴.

Eins og DLRKredditt helt BRFKredditt sín part niðri á einum rímligum støði til 2012, tá realkreddittstovnurin í einum hækkaði sín part úr [...] % til [...] %, í sambandi við at Eik banki hækkaði samlaða umsitingargjaldið til 1,9%. Sambært samskiftinum millum Eik Banka og BRFKredditt sum Kappingareftirlitið hevur fingið innlit í, er greitt, at hækkingin hjá Eik Banka kom ikki, tí BRFKredditt ynskti at hækka sín part til [...] %. Tvørturímóti tykist tað sum hækkingin hjá BRFKredditt er grundað á, at Eik Banki enn eina ferð hækkar sín part av umsitingargjaldinum.

Kappingareftirlitið metir tí, at tað vildi verið skeivt at grunda eina útrokning, sum skal vísa hvat umsitingargjaldið vildi verið undir virknari kapping, á eitt gjald, sum uttan iva er grundað á tað øvugta.

¹²⁴ Hækkingin kemur í slíkum føri, tí at BRFKredditt sær at samstarvsfelagin, sum hevur ta størri vitanina um føroysk viðurskipti áhaldandi hækkar sín part av umsitingargjaldinum. Fyri BRFKredditt kann henda framferð koma av, at samstarvsfelagin veit um vandar, sum BRFKredditt ikki sær. Tí velur BRFKredditt av trygdarvum at hækkað samsvarandi. Trupulleikin er asymmetrisk vitanin millum partarnir.

13.3.1 Umsitingargjaldið hjá BankNordik undir virknari kapping

Niðanfyri er metingin hjá Kappingareftirlitinum av, hvat umsitingargjaldið hjá BankNordik vildi verið undir virknari kapping.

Umsitingargjald - við avkasti frá DLRKreditt (1. mió. kr. í láni)		
Aftur til DLR		[...]
Avkastskrav hjá BankNordik		[...]
Frá partabrovum í DLR		[...]
Tapsprosent		1.700
Umsitingarkostnaður		[...]
Kostnaður		[...]
	Kostnaður	Realkredittlán
Kappingarført bidrag	[...]	/ 1.000.000
		= <u>0,842%</u>
Umsitingargjald - uttan avkast frá DLRKreditt (1. mió. kr. í láni)		
Aftur til DLR		[...]
Avkastskrav hjá BankNordik		[...]
Tapsprosent		1.700
Umsitingarkostnaður		[...]
Kostnaður		[...]
	Kostnaður	Realkredittlán
Kappingarført bidrag	[...]	/ 1.000.000
		= <u>1,302%</u>

Uppsetingin er gjørd soleiðis, at allir “kostnaðir” hjá BankNordik, tvs. parturin av samlaða umsitingargjaldinum sum skal sendast aftur til DLRKreditt, avkastskravið til eigararnar av BankNordik, tapsprosentin hjá BankNordik, og umsitingarkostnaður hjá BankNordik, verða lagdir saman. Í fyrra førinum er inntøkan frá partabrovunum hjá BankNordik íroknað sum ein negativur kostnaður.

Sum tað sæst av útrokningini, so vildi umsitingargjaldið hjá BankNordik ligið millum 0,842% og 1,302% undir virknari kapping.

Grundgevingin fyri at íroknað avkast frá DLRKreditt er, at hetta er eitt eykaavkast sum BankNordik fær afturat tí vanliga avkastskravinum upp á 10%. Slíkur eykavinningur vildi undir virknari kapping komið brúkarinum tilgóðar. Tvs. at prískappingin vildi verið somikið hørð, at bankin vildi tikið atlit til hetta avkast, tá ið umsitingargjaldið verður ásett.

13.3.2 Umsitingargjaldið hjá Eik Banka undir virknari kapping

Niðanfyri er metingin hjá Kappingareftirlitinum av, hvat umsitingargjaldið hjá Eik Banka vildi verið undir virknari kapping. Parturin hjá BRFKreditt er settur til [...], ið svarar til støðið í tíðarskeiðnum 2005-2012.

Bidrag - tá inntøka frá lánsbrøvum er við		
Aftur til BRF		[...]
Avkastskrav hjá Eik Banka		[...]
Frá veðsettum lánsbrøvum		[...]
Tapsprosent		1.700
Umsitingarkostnaður		[...]
Kostnaður		[...]
	Kostnaður	Realkredittlán
Kappingarfort bidrag	[...] /	1.000.000
	=	<u><u>1,208%</u></u>
Bidrag - uttan inntøku frá lánsbrøvum		
Aftur til BRF		[...]
Avkastskrav hjá Eik Banka		[...]
Tapsprosent		1.700
Umsitingarkostnaður		[...]
Kostnaður		[...]
	Kostnaður	Realkredittlán
Kappingarfort bidrag	[...] /	1.000.000
	=	<u><u>1,333%</u></u>

Eins og omanfyri eru allir kostnaðir, herundir gjaldið til BRFKreditt, avkast til Eik Banka, tapsprosent og lánskostnaður samantaldir. Luttfallið millum kostnaðirnar og realkredittláni er umsitingargjaldið undir virknari kapping. Tvær útrokningar eru gjørdar – onnur við inntøku frá veðsettum lánsbrøvum og hin uttan hesa inntøku.

Útrokningin vísir, at umsitingargjaldið vildi ligið millum 1,208% og 1,333% undir virknari kapping, alt eftir um eykavinningurin frá veðsettu lánsbrøvunum verður tikin við. Grundgevingin fyri at taka veðsettu lánsbrøvini við eru tey somu sum í 13.3.1.

Kapittul 14: Ávegis niðurstøða

Kappingareftirlitið hevur í kapitli 12 hugt at avkastinum í sambandi við realkredittlán. Í hesum sambandi hevur tað verið neyðugt at meta um nøkur tøl, sum t.d. avkastskrav til eginkapital og solvenstørv, og avkast til fremmandafigging. Eftirlitið hevur víst varsemi í hesum metingum. T.d. vísa hagtøl frá Fíggjareftirlitinum, at bankavinna yvirhøvur hevur rakstrarligt hall. Serliga bólkur 2 og 3 sum eru teir bólkur sum BankNordik og Eik Banki hoyra til hava negativt avkast. Hóast hetta, hevur Kappingareftirlitið valt at brúka eitt avkastskrav til eginkapitalin upp á 10%. Í sambandi við avkast til fremmandakapitalin hevur Kappingareftirlitið innasavnað mánaðarligar fíggjarjavnar frá BankNordik og Eik Banka, fyri at fáa eitt betri innlit í, hvussu leypandi figgingin av bankavirkseminum hevur verið seinastu trý árin.

Eitt afturvendandi uppáhald hjá BankNordik og Eik Banka er, at fyri at fáa realkreditt til Føroyar hava teir verið noyddir til at gera nakrar avtalur, sum ikki eru eins góðar sum tær, sum verða gjørdar í Danmark.

BankNordik hevur víst á, at bankanum er álagt at eiga í DLRKreditt fyri at kunna selja DLRKredittlán. Sambært teimum upplýsingum, sum Kappingareftirlitið hevur, er hetta ein vanlig samstarvstreyt hjá DLRKreditt. Tað skal tó sigast, at tað kunnu verða ymsar meiningar um, hvat er ein góð avtalutreyt og hvat er ein minni góð avtalutreyt. Kappingareftirlitið kann staðfesta at fyri 8-10 áru síðani almannakunngjörði danski kappingarmyndugleikin avgerðir viðvíkjandi samstarvsavtalam innan realkredit, sum vóru rættuliga líkar teimum avtalam sum BankNordik og Eik Banki hava í dag. Kappingareftirlitið hevur eisini fingið avrit av avtalu frá BankNordik, sum bankin hevur við Totalkreditt um víðarisølu í Danmark. Henda avtalan er lík á ávísam økjum, meðan hon á øðrum økjum víkjur frá. Hvør avtala er betri ber ikki til at taka dagar í millum.

Kappingareftirlitið valdi tó at eftirkanna búskaparligu avleiðingarnar fyri BankNordik at eiga í DLRKreditt. Niðurstøðan er, at ognarskapurin hjá BankNordik er alt annað enn ein byrða. Bankin fær nøktandi avkast til bæði egin- og fremmandakapitalin, umframt at bankin árliga fær ein eykavinning á [...] mió. kr. ella 4.605 kr. fyri hvørt realkredittlán.

Eik Banki hevur somuleiðis víst á, at bankanum er álagt at veðseta lánsbrøv hjá BRFKreditt, fyri at kunna víðariselja realkredittlán. Eftirlitið hevur ikki innlit í, hvørjar treytir BRFKreditt setir sínum donsku samstarvsfeløgum.

Eftirlitið hevur eftirkannað búskaparligu avleiðingarnar av veðsetingini, og er komið fram til, at ognarskapurin av lánsbrøvunum er ein góður handil fyri Eik Banka. Bankin fær eitt nøktandi avkast til bæði egin- og fremmanda kapitalin. Harafturat fær bankin ein eykavinning uppá [...] mió. kr. ella 1.251 kr. fyri hvørt realkredittlán.

Kappingareftirlitið metir seg tí hava víst aftur, at ognarskapurin í DLRKreditt og veðsetingini í BRFKreditt kann vera orsök til at umsitingargjaldið hjá BankNordik og Eik Banka er 1,7%.

Bæði BankNordik og Eik Banki hava víst á veðhaldini sum samstarvstreytir, sum teimum er álagt, tí víðarisølan fer fram á føroyska marknaðinum. Í hesum sambandi kann vísast til 4. ársfjórðingsvirlitið fyri 2011 frá danska tjóðbankanum, har grein er um danskt realkreditt. Í greinini verður nevnt, at veðhald av ymiskum slagi eru standartreytir, tá ið realkredittstovnar og bankar samstarva.

Búskaparligu avleiðingarnar av veðhaldinum eru við í metingini av avkastskravinum. Veðhaldini eru viðkomandi í hesum sambandi, tí tey økja um solvenstørv hjá bankanum. Vóru ongi veðhald, hevði víðarisølan av realkredittlánnum onga ávirkan á solvenstørv. Tað skal to viðmerkjast, at veðhaldini fyri realkredittlán hava við sær ein minni solvenstørv enn vanlig bústaðarlán. Solvenstørvurini í sambandi við veðhaldið hjá BankNordik er [...] av solvenstørvinum fyri vanlig bústaðarlán, meðan solvenstørvurini fyri veðhaldið hjá Eik Banka er ein [...] av solvenstørvinum fyri eitt vanligt bústaðarlán.

Kappingareftirlitið hevur mett um, hvat avkastskrav er til eitt realkredittlán, og hvat veruliga avkastið er av einum realkredittláni. Avkastskravið til eitt realkredittlán er avmarkað, tí bert avmarkaður eginpeningur verður bundin, og ongin fremmandakapitalur verður bundin. Til samanberingar verður væl meira av eginpeningi bundin í sambandi við eitt vanligt bústaðarlán, og restin av bindingini má koma frá fremmandakapitali, heldur enn frá einum uttanhýsis íleggjara.

Avkastskravið hjá BankNordik er bert [...] kr. fyri eitt realkredittlán á 1 mió. kr., meðan avkastskravið fyri Eik Banka er bert [...] kr. Tað skal viðmerkjast, at við hesum avkastum fáa BankNordik og Eik Banki eitt avkast á 10% av bundna eginkapitalinum, sum er væl oman fyri tað avkast, sum danska bankavinnan hevur megnað at fingið 2-3 árin, og somuleiðis oman fyri tað sum føroysku bankarnir hava megnað í seinastuni.

Vinningurin sum BankNordik fær frá einum realkredittláni á 1. mió. kr. er [...]kr. Hetta svarar til eitt avkast upp á 81% av bundna eginpeninginum. Her skal tó eisini havast í huga, at avkastið sum BankNordik fær frá DLRKredit partabrøvunum er somikið stórt, at tá bankans avkastskrav er dekkað, so eru 4.602 kr. eyka pr. realkredittlán í avkasti.

Eik Banki hevur ein vinning á [...] kr. av einum realkredittláni á 1 mió. kr, ið svarar til eitt avkast upp á 56% av bundna eginpeninginum. Eik Banki fær tó eisini eitt eyka avkast av síni veðseting av lánsbrøvum í BRFKreditt. Tá ið Eik Banki hevur fingið eitt nøktandi avkast til tann eginpening sum verður bundin í sambandi við veðsetingina, so eru 1.251 kr. eftir fyri hvørt realkredittlán hjá bankanum.

Tá ið ein vinningur millum [...] - [...] kr. fyri eitt realkredittlán á 1 mió. kr. gevur bankunum eitt nøktandi avkast upp á bundna eginkapitalin, er greitt, at ein vinningur millum 1000-5000 kr. er greitt tekin um, at prískappingin innan realkreditt í Føroyum er ikki til staðar.

Kappingareftirlitið hevur gjørt metingar av, hvat umsitingargjaldið í Føroyum átti at verið, um prískapping var á føroyska marknaðinum.

Kappingareftirlitið hevur brúkt tveir leistir. Í fyrra førinum hevur Kappingareftirlitið tikið støði í avtaluni millum Totalkreditt og BankNordik um víðarisølu av realkredittlánunum í Danmark. Í seinna førinum er støði tikið í teimum útrokningum av avkasti, sum Kappingareftirlitið hevur gjørt í kapitli 12.

Metingin eftir leistinum í Totalkredittavtaluni vísir, at umsitingargjaldið átti at ligið millum 0,889% og 1,211%. Metingin við støði í útrokningunum av avkastinum vísir, at umsitingargjaldið átti at ligið millum 1,302% og 1,333%, og um eykavinningarnir frá partabrøvunum og lánsbrøvunum verða tiknir við, liggur umsitingargjaldið millum 0,842% og 1,208%.

Kappingareftirlitið hevur í kapitli 12 gjørt útrokningar sum staðfesta veruliga avkastið hjá BankNordik og Eik Banka og í kapitli 13 gjørt metingar av hvar, áleið støddin á umsitingargjaldinum hevði verið undir virknari kapping.

Í hesum sambandi er staðfest:

1. At BankNordik og Eik Banki hava eitt avkast av bundna eginpeninginum sum liggur millum 50% og 100% í sambandi við víðarisølu av realkredittlánunum.
2. At treytirnar um partabrævakeyp og veðseting av lánsbrøvum ikki kunna verða dýrkandi fyri føroyska umsitingargjaldið, tí hesar íløgur geva eitt trivaligt avkast.
3. At leiðrættingar av føroyska umsitingargjaldinum vísa, at av røttum átti gjaldið at verið 0,4 til 0,8 stig lægri enn tað er í dag.

Kapittul 15: Árin á brúkaran

Samfelagsligi trupulleikin við ov høgum umsitingargjaldi á realkredittlánnum er, at færri realkredittlán verða latin í mun til, um umsitingargjaldið lá á einum kappingarførum støði. Alt annað líka, eigur tað at vera ein fyrimunur fyri føroyska samfelagið, at útlendskir íleggjarar umvegis realkredittlán fígga mest móguligt av føroyska bústaðarmarknaðinum. Á henda hátt vil ein ávísur skilnaður vera millum okkara høvuðsvinnu og føroyska bústaðarmarknaðin.

Høga umsitingargjaldið førir við sær, at kundar, sum hava umhugað at lána, ikki taka realkredittlán. Somuleiðis hevur høga umsitingargjaldið við sær, at kundar, sum hava vanlig bankalán, eru afturhaldandi við at skifta til realkredittlán, hóast bankalán eru dýrari. Orsøkin, til at kundar ikki skifta yvir til realkreditt, er, at bankalán hava onnur eyðkenni, sum kundin ynskir at halda fast um, tá nú umsitingargjaldið á realkredittlánnum er lutfalsliga høgt. Umframt hetta hava títtu broytingarnar av umsitingargjaldinum ført til stóra óvissu millum brúkarar, um hvussu verður frameftir við umsitingargjaldinum.

Fyri verandi lántakarar av realkreditti merkja hækkingarnar, at tiltøkupeningurin, t.e. tað sum eftir er, tá ið skattur og fastar útreiðslur, her undir gjald til realkredittlán, eru drignar frá, minkar. Tiltøkupeningurin er tað, sum fólk hava eftir til vanliga nýtslu og uppsparing.

Talvan 15A vísir, hvat ein brúkarar sum fekk sær realkredittlán í 2005 skal gjalda í dag í mun til, tá ið brúkarin avgjordi at taka realkredittlán í 2005. Umsitingargjaldið var 1,25% í 2005. Umsitingargjaldið er hækkað á hvørjum ári síðani 2009, tó ikki fyri verandi kundar fyrr enn í 2012.

Talva 15A: Ávirkan á brúkarar

Restskuld í kr.	Umsitingargjald 1,25 %		Umsitingargjald 1,7 %		Meirgjald 0,45%	
	Mðr.	Árliga	Mðr.	Árliga	Mðr.	Árliga
1.000.000	1.042	12.500	1.417	17.000	375	4.500
1.500.000	1.563	18.750	2.125	25.500	563	6.750
2.000.000	2.083	25.000	2.833	34.000	750	9.000

Kelda: Kappingareftirlitið

Fyri ein kunda, sum hevur tikið lán í tíðarskeiðnum 2005-2008 hava árligu hækkingarnar síðani 2009 havt við sær ein munandi meirkostnað. Verður t.d. støði tikið í einum realkredittláni á 1 mió. kr., so er meirkostnaðurin kr. 375 um mánaðin ella 4.500 kr. árliga. Er talan um eitt lán á 2 mió. kr. er meirkostnaðurin kr. 751 um mánaðin ella 9.000 kr. um árið. Talan er um bruttotøl, tí kundin fær rentustuðul frá landinum. Rentustuðulin er ásettur til 35% í 2014. Sostatt er tiltøkupeningurin hjá brúkararanum minkaður við 2.925 kr. og 5.850 kr. fyri ávikavist eitt lán á 1 mió. kr. og 2 mió. kr. Havast skal í huga í hesum sambandi, at brúkarin eisini er skattgjaldari, og hevur tí verið við til at rinda stuðulin sjálvur.

Hækkingarnar í Føroyum hava verið ógvusligari enn í Danmark. Í talvu 15B niðanfyrir sæst, hvat meirkostnaðurin hevur verið hjá donskum kundum í BRFKreditt, NordeaKreditt, Totalkreditt og Totalkreditt Danmark. Tíðarskeiðið, ið støðið verður tikið í er 2005 til 2014.

Talva 15B: Umsitingargjaldið á FRL – ávirkan á danska brúkaran

Restskuld í kr.	BRFKreditt		Nordea Kreditt		Totalkreditt		Realkreditt DK	
	Mðr.	Árliga	Mðr.	Árliga	Mðr.	Árliga	Mðr.	Árliga
1.000.000	104	1.250	104	1.250	94	1.125	89	1.062
1.500.000	156	1.875	156	1.875	141	1.688	133	1.593
2.000.000	208	2.500	208	2.500	188	2.250	177	2.124

Kelda: Kappingareftirlitið

Sum tað sæst á talvuni hava hækkingarnar av umsitingargjaldinum í Danmark havt minni ávirkan á tiltøkupeningin hjá danska realkredittkundanum. Ein danskur kundi við einum realkredittláni á 1 mió. kr. hevur í sama tíðarskeiði havt ein mánaðarligan meirkostnað millum 89 kr. og 104 kr. Føroyski brúkarin hevur fingið ein árligan meirkostnað á 375 kr. Árliga verður munurin á leið 3.300 kr.

Ein dansku brúkari við einum realkredittláni á 2 mió. kr. hevur fingið álagt ein árligan meirkostnað millum 2.100 og 2.500 kr. Til samanberingar hevur føroyski brúkarin fingið álagt ein árligan meirkostnað á 9.000 kr. í sama tíðarskeiði.

Donsku tøluni eru eisini bruttotøl, tí eftir donsku skattaskipanini ber til at draga rentur frá í skattskyldugu inntøkuni.

Av tí at talan er um donsk realkredittlán, sum verða veitt í Føroyum, og av tí at tað eisini er vanligt við veitaraavtalum millum danskar realkredittstovnar og peningastovnar, kann av røttum spyrjast, hví føroyska umsitingargjaldið skal vera hægri. Kappingareftirlitið hevur tí valt at rokna samlaða kostnaðin, sum ein føroyskur lántakari skal gjalda um árið í mun til ein danskan lántakara. Støði verður tikið í einum BRF-realkredittláni tikið í 2014.

Talva 15C: Munur millum danskan og føroyskan kunda hjá sama realkreditstovni (FRL)

Danskur kundi	Danskur brúkari	Føroyskur brúkari
Lánislag (BRF)	RTL við avdrag	RTL við avdrag
Skuld	1.500.000	1.500.000
Lánsprosent	80%	80%
Interval		
0-40%	2.550	
40-60%	2.700	
60-80%	4.350	
Tilsamans	9.600.	25.500 kr.

Kelda: Kappingareftirlitið

Sum tað sæst á talvuni, skal danski kundin gjalda kr. 9.600 í umsitingargjaldi árliga, meðan føroyski kundin skal gjalda kr. 25.500. Sostatt eru kr. 15.900 kr. á muni á umsitingargjaldinum á sama slag av realkredittláni um talan er um føroyskan ella danskan kunda. Er ongin onnur orsök til munin, annað enn manglandi kapping, eru tær kr. 15.900 kr. at meta sum brúkaratap, tí fíggjartænastan hevði kostað kr. 15.900 kr. minni, um vælvirkandi kapping var á føroyska marknaðinum.

Sostatt kann sigast, at um Eik Banki og BankNordik høvdu megnað at veitt realkredittlán til somu prísir sum aðrir peningastovnar í Danmark megna, hevði føroyingurin í døminum omanfyri havt góðar kr. 1.325 meira í tiltøkupeningi um mánaðin.

Í kapitli 12 var staðfest, at um umsitingargjaldið í Føroyum undir virknari kapping ikki eigur at verða hitt sama sum í Danmark, so eigur tað í mesta lagi at liggja millum 0,889% og 1,333%. Í talvuni niðanfyri er útrokning, sum vísir, hvat ein føroyskur kundi hevði goldið um umsitingargjaldið var á einum kappingarforum støði.

Talva 15D: Kappingarført umsitingargjald og galdandi umsitingargjald¹²⁵

Føroyskur kundi	Umsitingar- gjald 1,700%	Umsitingar- gjald 1,333%	Umsitingar- gjald 1,221%	Umsitingar- gjald 0,889%
Lánsupphædd	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.00
Umsitingargjald	25.500	19.995	18.315	13.335
Umsitingargjald pr. mánað	2.125	1.666	1.526	1.111
Árliga sparingin		5.505	7.185	12.165
Mánaðarlaga sparingin		459	599	1.014

Kelda: Kappingareftirlitið

Ein føroyskur brúkari við einum realkredittláni á 1,5 mió. kr. skal fyrsta ári gjalda 25.500 kr. í umsitingargjaldi. Var umsitingargjaldið lækka til 1,333% skuldi brúkarin goldið 19.995 kr. Lækkingin vildi tí spart brúkararanum 5.505 kr. um árið ella 459 kr. hvønn mánað áðrenn rentustuðul. Um umsitingargjaldið var 0,889% var árliga sparingin 12.165 kr. ella 1.014 kr. mánaðarlaga.

¹²⁵ Rentustuðul er ikki íroknaður

Kapittul 16: Niðurstøða

Í hesi kanning er staðfest, at umsitingargjaldið á føroyskum realkredittlánnum er nær um trýggjar ferðir so høgt sum í Danmark. Umsitingargjaldið var frá byrjan um tvífaldað í mun til danska marknaðin.

Føroyski figgjarmarknaðurin hevur duopolbygnað, sum staðfest var í kapitli 3. Hóast marknaðir við duopolbygnaði kunnu hava virkna kapping, er vandin altíð, at kappingin gerst sínámillum treytað við teirri avleiðing, at prískappingin gerst stírvín.

Orsökkin til høga umsitingargjaldið kann sostatt verða vantandi kapping millum Eik Banka og BankNordik. Títtu príshækkingarnar kunnu verða komnar av, at peningastovnarnir eru tilvitaðir um at fylgja hvørjum øðrum, vælvitandi um at matcha teir ikki prísir hjá hvørjum øðrum, so fer tann bankin, sum hevur boða frá príshækkingini ikki at fremja hana.

Kappingareftirlitið hevur hugt eftir, um tað kunna vera aðrar objektivar orsøkir til høga støðið á umsitingargjaldinum. Henda kanning kann bítast í tvey. Í fyrsta lagi var hugt um tað eru viðurskifti viðvíkjandi føroyskari bústaðarfigging, sum eru so avbjóðandi, at neyðugt er við einum umsitingargjaldi, sum er trífaldað í mun til í Danmark. Í øðrum lagi var hugt eftir, um tað eru onnur meira generell viðurskifti viðvíkjandi tí at reka bankavirksemi í Føroyum, sum gera at føroyskar peningastovnstænastur eru dýrari enn aðrastaðni.

Í kapitli 3 var staðfest, at føroyski lántakarinn var munandi minni skuldabundin enn danski lántakarinn og samanborið við onnur grannalond. Í sama kapitli var staðfest, at føroysku bústaðarprísirnir hava ikki verið meira óstøðugir enn prísirnir á danska bústaðarmarknaðinum. Samanbering av fráboðaðum tvingsulssølum í Danmark og Føroyum stuðlar eisini undir, at váðin á føroyska bústaðarmarknaðinum kann ikki vera orsök til munin á umsitingargjaldinum í Føroyum og Danmark.

Kappingareftirlitið hevur í kapitli 10 og 11 samanborið roknskaparlig lyklatøl fyri føroysku peningastovnarnir við miðaltøl fyri donsku peningastovnarnar og útvald evropeisk lond. Niðurstøðan er, at tað er onki sum bendir á, at føroyskir peningastovnar standa fyri serligum avbjóðingum. Bankavirksemið í Føroyum er yvirhøvur merkt av lítlum váða, avkastið, sum er oman fyri miðal fyri donsku og evropeisku vinnuna, og fáar niðurskrivingar eru. Sostatt kann staðfestast, at tað ikki eru onnur meira generell viðurskifti við at reka bankavirksemi í Føroyum, sum gera at føroyskar bankatænastur noyðast at vera dýrari enn aðrastaðni. Tvørturímóti.

Kappingareftirlitið er tí komið til ta niðurstøðu, at ongar objektivar orsøkir tykjast at vera, ið kunnu grundgeva fyri høga umsitingargjaldinum í Føroyum.

Tað tykist tí, at manglandi kapping er høvuðsorsøkin til høga prísstøðið, og serliga at Eik Banki og BankNordik, eru tilvitaðir um, at príshækkingar hjá øðrum av teimum skulu altíð fylgjast upp, tí annars fer tann, sum boðar frá hækkingini ikki fremja hana. Av somu orsök hava hesir báðir peningastovnar síðani 2009 megnað, ár undan ári, at hækka umsitingargjaldið, soleiðis, at tað nú er komið upp á eitt støði, sum er trífaldað í mun til støði í Danmark.

Í kapitli 12 var hugt at avkastinum í sambandi við víðarisølu av realkredittlánnum. Víst var á, at treytirnar um ávíkavist ognarpart í DLRKreditt og veðseting av lánsbrøvum hjá BRFKreditt, kann ikki verða orsök til høga umsitingargjaldið í Føroyum, tí í báðum førum fáa BankNordik og Eik Banki nøkta sín avkaststørv umframt at bankarnir fáa eina eykavinning.

Í sambandi við veðhaldini var í kapitli 12 staðfest, at talan er um standardtreytir, sum eisini eru galdandi fyri danskar bankar. Harumframt vísa útrokningar hjá Kappingareftirlitinum, at avkastskravið í sambandi við realkredittlán er lítið, tí lutfallsliga lítil eginkapitalur verður bundin í sambandi við hetta virksemin.

Eftirlitið staðfesti í sama kapitli, at veruliga avkastið er munandi hægri enn útroknaða avkastskravið, hetta hóast Kappingareftirlitið hevur brúkt eitt eginkapitalavkast á 10%, sum er væl oman fyri tað sum danska bankavinnan og føroysku bankarnir hava megnað 2-3 tey seinastu árin.

Kappingareftirlitið hevur í kapitli 13 mett um, hvussu høgt umsitingargjaldið hevði verið, um virkin kapping var í Føroyum. Í útgangstøðinum áttu vit at hildið, at umsitingargjaldið í Føroyum átti at verið hitt sama sum í Danmark, tá nú ongar objektivar orsøkir eru til at umsitingargjaldið er hægri í Føroyum.

Tað kann tó ikki vísast aftur, at danskir realkredittstovnar eru meira eftiransnir, tá tað kemur til føroyska marknaðin, tí teir kenna hann ikki. Kappingareftirlitið hevur tí gjørt eina meting við støði í avtaluni millum Totalkreditt og BankNordik um víðarisølu av realkredittlánnum í Danmark.

Henda leiðrætting vísti, at umsitingargjaldið á einum føroyskum bústaðarmarknaði við virknari kapping átti at ligið millum 0,889% og 1,188%. T.e. umleið tvær ferðir minni enn galdandi umsitingargjald á 1,7%.

Við fyrsta leisti verður støði tikið í einum samstarvi, sum er millum realkredittstovnar og pengingastovnar á danska marknaðinum. Styrkin við hesum er, at talan er um samstarv sum er á einum marknaði við vælvirkandi kapping.

Við øðrum leisti verður støði tikið í teimum avkastsútrokningum, sum Kappingareftirlitið hevur gjørt í kapitli 13. Styrkin við hesum útrokningum er, at tær taka støði í tølunum hjá BankNordik og Eik Banka og annars á almennum hagtalsgrundarlagi.

Sama hvør av leistunum verður nýttur, so stuðla hesir undir, at umsitingargjaldið í Føroyum er nær um trýggjar ferðir ov høgt. Tað er vert at leggja til merkis, at uttan mun til, hvør leistur verður valdur, so liggja framkomnu úrslitini rættuliga tætt at hvørjum øðrum og langt burtur frá verandi umsitingargjaldi.

Í kapitli 15 vóru metingar gjørdar av, hvat høga umsitingargjaldið kostar føroyska brúkaranum. Kappingareftirlitið er komið til, at ein føroyskur brúkari skal gjalda millum 5000 kr. og 12.000 kr. eyka orsakað av vantandi kapping¹²⁶.

Manglandi kappingin kostar føroyska samfelagnum árliga millum 10 og 22 mió. kr. í beinleiðis brúkaratapið. Harumframt eru goymdir kostnaðir við tað at brúkarar velja realkredittlán frá. Kostnaðurin av hesum fer at trína fram, tá ið evropeiska rentustøði fer at hækkað.

¹²⁶ Hetta er grundað á útrokningar har brúkarin hevur eitt realkredittlán á ávíkavist 1. mió. kr. og 2. mió. kr.