

BILAG

Dette bilag indeholder en oversigt over andre acceptable tiltag end vækstvejledningens punkter og en oversigt over kompenserende forhold ved spinkel eller negativ formue.

Andre acceptable tiltag end vækstvejledningens punkter

Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. (vækstvejledningen) anviser, hvordan penge- og realkreditinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af ejerboliger og andelsboliger i vækstområder. Vækstvejledningen afspejler dermed, hvad der bør tages højde for ved fastlæggelsen af institutternes kreditpolitik, forretningsgange mv., jf. bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. (ledelsesbekendtgørelsen). Vejledningen bidrager til at beskytte institutter og privatkunder mod risikoen for stigende renter og faldende boligpriser.

Institutterne skal ikke nødvendigvis følge punkterne i vejledningen for samtlige kunder, der er omfattet af vejledningen, men kan vælge andre former for tiltag for at begrænse risikoen for instituttet og dets kunder.

Finanstilsynet har ved inspektioner eller i anden forbindelse taget stilling til institutternes andre former for tiltag. Nedenfor ses en række af de acceptable tiltag, uden at det dog er udtømmende.

Punkter i vækstvejledningen		Eksempler på andre former for tiltag
Punkt 1	<p>Der er ingen sikkerhed for, at kunden på et senere tidspunkt har mulighed for at omlægge lån til en fast rente, der svarer til renten på bevillingstidspunktet. Ved beregningen af rådighedsbeløbet på bevillingstidspunktet bør det derfor sikres, at kunden stadig har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb, selv om den faste rente måtte stige lidt.</p> <p>Hvis kunden således vælger lån med variabel rente, bør instituttets vurdering af, om rådighedsbeløbet på bevillingstidspunktet er tilstrækkeligt, som hovedregel ske ud fra en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., og med afvikling over højst 30 år.</p> <p>Dette omfatter al boliggyld, herunder også gyld til køb af en andelsbolig.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Kautions af kreditstærke kautionister, der samtidig kan og vil tilføre kunden den nødvendige, løbende likviditet, så rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt. Det skal være dokumenteret, at kautionisternes økonomi er robust, når der er taget højde for denne forpligtelse.- Mulighed for at øge løn eller udlodning fra egen virksomhed, så rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt i lånets løbetid ved en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., og med afvikling over højst 30 år for realkreditgyld og 20 år for efterstående bankgyld. Det er en forudsætning, at det faktiske rådighedsbeløb er tilstrækkeligt for kunden, og at virksomhedens indtjening og likviditet er tilstrækkelig efter det øgede udtræk fra virksomheden og efter geninvesteringer og afdrag på virksomhedens gyld.- Stor likvid formue, som kan supplere kundens indkomst og dermed sikre, at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt i lånets løbetid ved en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., og med afvikling over højst 30 år for realkreditgyld og 20 år for efterstående bankgyld.- Kort tid til udbetaling af betydelige pensionsmidler, der efter udbetalingen kan supplere kundens indkomst og dermed sikre, at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt i lånets løbetid ved en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., og med afvikling over højst 30 år for realkreditgyld og 20 år for efterstående bankgyld. Det er en forudsætning, at kundens aktuelle rådighedsbeløb er tilstrækkeligt indtil udbetalingen af pensionsmidler.
Punkt 2	<p>Hvis kundens andelsboligforening har variabelt forrentet gyld, er der ingen sikkerhed for, at forrentingen på et senere tidspunkt har mulighed for at</p>	<ul style="list-style-type: none">- De eksempler på andre former for tiltag, der er nævnt under punkt 1, gylder også for punkt 2.

Punkter i vækstvejledningen	Eksempler på andre former for tiltag
<p>omlægge lånet til en fast rente, som svarer det den faste rente på bevillingstidspunktet.</p> <p>Ved finansiering af en kundes køb af andelsbolig i en andelsboligforening, hvor hele eller dele af gælden er variabelt forrentet og ikke dækket af renteswaps eller lignende, bør andelsboligforeningens gæld derfor stresses med en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct. Ved beregningen af kundens rådighedsbeløb bør der som hovedregel tages højde for kundens forholdsmæssige andel af rentedifferencen i forhold til den faktiske rente.</p> <p>Dette er med til at sikre, at kunden har råd til en stigning i boligafgiften, hvis renten på andelsboligforeningens gæld stiger.</p> <p>I nogle tilfælde viser andelsboligforeningens regnskab og budget et stort likviditetsoverskud, så pengeinstituttet ikke er i tvivl om, at ovennævnte rentestress af andelsboligforeningens gæld vil kunne absorberes indenfor den nuværende boligydelse og derfor ikke vil give anledning til en stigning i boligydelsen. I disse tilfælde kan pengeinstituttet undlade at tage højde for dette rentestress ved beregningen af kundens rådighedsbeløb.</p> <p>Dette punkt i vejledningen gælder kun for pengeinstitutter.</p>	
<p>Punkt 3</p> <p>Kunder med negativ formue er særligt sårbare, hvis robustheden af deres indtjening og likviditet viser sig at være svagere end forventet som følge af bl.a. arbejdsløshed, skilsmisse eller sygdom.</p> <p>Kunder med negativ formue bør derfor som hovedregel afvikle boliggylden ud fra en ydelse, der svarer til den ydelse, der ville skulle betales ved en afvikling over maksimalt 30 år med den faste rente på bevillingstidspunktet, dog minimum 4 pct.</p> <p>Besparselsen ved en eventuel afdragsfrihed og/eller variabel rente på realkreditlånet bør således som hovedregel fuldt ud anvendes til afvikling af anden boliggyld eller øvrig gæld til pengeinstituttet.</p> <p>Det bør endvidere tilstræbes, at formuen bliver positiv indenfor maksimalt 5 år via afvikling af gæld, når der forudsættes uændret værdi af boligen.</p> <p>Dette punkt i vejledningen gælder kun for pengeinstitutter. Pengeinstitutterne kan dog se bort herfra, når belåningsgraden er mindre end eller lig med 80 pct.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kautio af kreditstærke kautionister, hvor der er tilstrækkelig sikkerhed for opbakning til kunden (baseret på viden om kautionisternes ønsker og forsigtigt opgjorte økonomiske styrke), og at kundens formue kun er lidt negativ. - Ved opgørelse af formuen kan der ses bort fra familiegyld, hvis der er tilstrækkelig sikkerhed for, at gælden ikke er reel (baseret på viden om familiemedlemmernes ønsker og forsigtigt opgjorte økonomiske styrke), og at kundens formue kun er lidt negativ (maksimalt -100.000 kr.), når familielånet er medregnet som gæld. - Instituttet modtager utvivlsom god sikkerhed fra tredjemand, der nedbringer risikoen på boliggylden svarende til en belåningsgrad i boligen på højst 80 pct.
<p>Punkt 4</p> <p>Er kundens gælds faktor/gearing høj, er det ensbetydende med et lavt rådighedsbeløb i forhold til husstandsindkomsten. En positiv formue kan dog kompensere for risikoen ved en høj gælds faktor. For vækstområder er der risiko for væsentlige fald i huspriserne, der undergraver den kompenserende effekt.</p>	<p>Finanstilsynet vurderer, at de to undtagelser i punkt 4 gør, at der i mange tilfælde ikke er behov for, at institutterne indfører andre former for tiltag.</p> <p>Nedenstående andre former for tiltag er dog acceptable:</p>

Punkter i vækstvejledningen	Eksempler på andre former for tiltag
<p>Kunder med en høj gældsfaktor/gearing bør således have en robust, positiv formue. Det betyder, at formuen bør forblive positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing mellem 4 og 5 bør formuen således som hovedregel være positiv, selv om boligen falder 10 pct. i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing på over 5 bør formuen som hovedregel være positiv, hvis boligen falder 25 pct. i værdi.</p> <p>Unge kunder, der er under uddannelse, og som har høj jobsikkerhed efter endt uddannelse, er dog undtaget herfra, hvis det forventes, at gælds faktoren/gearingen efter endt uddannelse nedbringes til under 4. Ligeledes er kunder med høj jobsikkerhed, og som har valgt fast rente og afdrag på realkreditgælden, undtaget herfra, hvis deres formue er positiv.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Unge, nyuddannede kunder med ansættelser, hvor der er en fastlagt lønudvikling, så der er dokumentation for, at gælds faktoren er nedbragt til under 4 indenfor maksimalt et år. Kundernes gælds faktor er under 5, og de har positiv formue. - Kautio af kreditstærke kautionister, hvor der er tilstrækkelig sikkerhed for opbakning til kunden (baseret på viden om kautionisternes ønsker og forsigtigt opgjorte økonomiske styrke), og at kundens formue kun er lidt negativ (maksimalt -100.000 kr.), hvis værdien af boligen falder 10 pct. (for kunder med en gælds faktor mellem 4 og 5) eller 25 pct. (for kunder med en gælds faktor på over 5). - Ved opgørelse af formuen kan der ses bort fra familiegæld, hvis der er tilstrækkelig sikkerhed for, at gælden ikke er reel (baseret på viden om familiemedlemmernes ønsker og forsigtigt opgjorte økonomiske styrke), og at kundens formue kun er lidt negativ (maksimalt -100.000 kr.), når familielånet er medregnet som gæld, og værdien af boligen falder 10 pct. (for kunder med en gælds faktor mellem 4 og 5) eller 25 pct. (for kunder med en gælds faktor på over 5).
<p>Punkt 5</p> <p>Det stiller særligt store krav til robustheden af kundens indtjening og likviditet at have to boliger på samme tid. Hvis ikke kunden har solgt sin bestående bolig, inden der underskrives købsaftale vedrørende en ny bolig, bør kundens økonomi derfor som hovedregel være så robust, at kunden efter overtagelse af boligen kan betale aftalte renter og afdrag på begge boliger, indtil instituttet forventer, at den bestående bolig er solgt, dog i minimum 6 måneder.</p> <p>Ved kundens køb af en projektlejlighed vil der ofte forløbe en længere periode, inden kunden overtager lejligheden. Den periode, hvor kunden vil have udgifter til to boliger, ligger derfor et stykke ude i fremtiden. Den usikkerhed, der er forbundet hermed, indebærer, at instituttet bør være særligt forsigtig i sin vurdering af kundens økonomi.</p> <p>Medfører kundens køb af en bolig, at kunden vil have mere end to boliger, bør kunden kunne betale renter og afdrag på alle boliger i den periode, instituttet forventer, at kunden vil have boligerne, dog i mindst 12 måneder. Endvidere bør instituttet sikre sig, at kundens formue er robust. Den bør således som hovedregel fortsat være positiv, hvis kundens boliger i vækstområder falder 40 pct. i værdi samtidigt med, at kunden får tab på eventuelle andre spekulative aktiver mv. Dette formuekrav gælder dog ikke for kunder, der alene har mere end to boliger pga. forældre køb eller fritidsbolig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ved køb før salg, og hvor kunden ikke ejer andre boliger end den købte bolig og den bestående bolig, som skal sælges senere: Mulighed for at øge løn eller udlodning fra egen virksomhed, så rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt til betaling af renter og afdrag, indtil den bestående bolig er solgt, dog minimum 6 måneder. Det er en forudsætning, at virksomhedens indtjening og likviditet er tilstrækkelig efter det øgede udtræk af virksomheden og efter geninvesteringer og afdrag på virksomhedens gæld.

Kompenserende forhold ved spinkel eller negativ formue

Ledelsesbekendtgørelsen om robusthed	Eksempler på kompenserende forhold:
<p>Det fremgår af ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16, at kreditbeslutninger i tilstrækkeligt omfang skal baseres på robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet samt kundens evne og vilje til at overholde indgåede forpligtelser, herunder ved en eventuel forværring af kundens økonomiske forhold. For privatkunder skal beslutningsgrundlaget indeholde oplysninger om bl.a. kundens reelle formue, gælds faktor og rådighedsbeløb.</p> <p>Instituttet skal ved bevilling af lån til privatkunder derfor vurdere, om kunden ud fra indtjening, likviditet og formueforhold har en tilstrækkelig robust økonomi til at have det eller de nye lån. Kreditværdige kunder er robuste på alle tre forhold.</p> <p>Inspektioner af boliglån har vist, at institutter bevilger lån til køb af bolig til kunder med en spinkel eller negativ formue. Finanstilsynet vurderer, at der mangler robusthed, når et fald i værdien af boligen på blot 5 pct. betyder, at kundens formue bliver negativ.</p> <p>I de tilfælde, hvor kunder ved bevilling har spinkel eller negativ formue, skal den manglende robusthed opvejes af kompenserende forhold.</p> <p>Finanstilsynets udgangspunkt for kompenserende forhold er, at kunden afvikler et fast forrentet realkreditlån eller realkreditlignende lån over 30 år og samtidig afvikler efterstående bankgæld over maksimalt 10 år. Afviklingskravet gælder, indtil værdien af boligen som minimum kan falde 5 pct., uden at formuen bliver negativ. Den hurtigere afvikling skal bidrage til, at kundens formueforhold hurtigt bliver forbedret.</p> <p>Det fremgår af orienteringsbrevet for regnskabsaflæggelse (julebrevet) 2021.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Fastforrentet realkreditlån uden afdrag, men hvor afdragsfriheden bruges fuldt ud til endnu hurtigere afvikling af efterstående bankgæld end de nævnte 10 år. Den efterstående bankgæld vil i så fald være afviklet over 2-3 år.- Variabelt forrentet realkreditlån med eller uden afdrag, men hvor hele besparelsen i forhold til et fastforrentet realkreditlån med afvikling over maksimalt 30 år bruges fuldt ud til hurtigere afvikling af efterstående bankgæld end de nævnte 10 år.- Afvikling af boliggæld, der sikrer, at kunden indenfor maksimalt 18 måneder lever op til, at værdien af boligen som minimum kan falde 5 pct. i forhold til værdien på bevillingstidspunktet, uden at formuen bliver negativ.- Kautio af kreditstærke kautioister, hvor der er tilstrækkelig sikkerhed for opbakning til kunden (baseret på viden om kautioisternes ønsker og forsigtigt opgjorte økonomiske styrke). Kundens afvikling af boliggælden skal mindst svare til et fastforrentet realkreditlån med afdrag over 30 år og afvikling af efterstående bankgæld over maksimalt 20 år.- Hvis den spinkle eller negativ formue skyldes SU-gæld, kan det kompenseres af, at kunden afvikler SU-gælden efter SU-reglerne og samtidig afvikler et fast forrentet realkreditlån eller realkreditlignende lån over 30 år og efterstående bankgæld over højst 20 år. Det er en forudsætning, at denne afvikling indenfor højst 5 år vil medføre, at værdien af boligen som minimum kan falde 5 pct. i forhold til værdien på bevillingstidspunktet, uden at formuen bliver negativ.