

NOTAT

Finanstilsynet

Boliglån til ældre kunder

16. august 2022

Gældsfaktor

LS

Gælds faktoren viser forholdet mellem gæld og indkomst. Den beregnes som kundens samlede gæld divideret med husstandens bruttoindkomst.

I indslaget blev nævnt, at det er et krav for bevilling af boliglån til ældre kunder, at gælds faktoren ikke overstiger 2, mens yngre kunder må have en gælds faktor på op til 3,5.

Satserne på 2 og 3,5 fremgår af Finanstilsynets vejledning til pengeinstitutterne om indberetning til Finanstilsynet af klassifikationen (ratingen) af deres kunder. Gælds faktoren må maksimalt udgøre 3,5 for kunder med ejerbolig, for at disse kunder kan få klassifikationen 2a. Denne klassifikation omfatter kunder med normal bonitet. Det vil sige, at der er lav risiko for, at disse kunder ikke vil kunne klare deres forpligtelser. For kunder, der nærmer sig pensionering, skal økonomien i god tid før det forventede pensionstidspunkt indrettes efter, at gælds faktoren på pensionstidspunktet skal være betydeligt lavere, og at formuen skal være positiv. Er kunden gået på pension, må gælds faktoren maksimalt være 2, for at kunden kan få klassifikationen 2a.

Det fremgår dog også af vejledningen, at gælds faktoren kan være højere for kunder med klassifikationen 2a, hvis disse kunder har en anseelig reel formue. Det kan f.eks. være i form af friværdi i ejendommen, pensionsordninger o.l. Kunderne vil, når disse betingelser er opfyldt, enten have et tilstrækkeligt rådighedsbeløb i kraft af pensionsordninger eller have mulighed for at supplere rådighedsbeløbet via formuen.

Indberetningsreglerne afspejler, at tabsrisikoen for pensionister, der ikke har en anseelig reel formue, og som har en gælds faktor over 2, er større end for yngre kunder med en tilsvarende gælds faktor. Det skyldes, at pensionister har en kortere periode, hvori de kan betale ydelser til pengeinstituttet.

Formålet med indberetningen er netop at give et overblik over pengeinstituttets omfang af kunder med lav risiko for ikke at kunne klare deres forpligtelser, såvel som omfanget af kunder med højere risiko. Dette er et element i Finanstilsynets tilrettelæggelse af tilsynet med pengeinstitutterne.

Det fremgår af vejledningen, at den ikke skal forstås som en vejledning til udarbejdelse af pengeinstituttets kreditpolitik. Det er altså op til det enkelte pengeinstitut at afgøre, i hvilket omfang det vil give boliglån til kunder med svagere klassifikation end 2a. I praksis er omfanget betydeligt.

Nedsparingslån

Penge- og realkreditinstitutter må som udgangspunkt kun give boliglån med variabel rente eller afdragsfrihed til låntagere, hvis økonomi efter pengeinstituttets vurdering tillader, at de kan godkendes til lån med fast rente og afdrag.

I praksis kan dette udgangspunkt, særligt for ældre kunder, dog fraviges ved lån til nedsparingsformål. Det skyldes, at disse kunder ikke skal hindres i at "spise deres mursten" i forbindelse med pensionering, hvis det samtidig sikres, at de kan indfri lånet med salgsprovenuet. Det enkelte penge- eller realkreditinstitut skal derfor vurdere, dels at en ejendoms værdi ved den afdragsfrie periodes udløb er tilstrækkelig til, at salgsprovenuet kan indfri lånet fuldt ud, dels at kunden indtil da har økonomi til løbende at servicere lånet. Ved vurderingen af kundens økonomi kan penge- eller realkreditinstituttet tage højde for provenuet fra lånet.

Ved vurderingen vil også længden af tidsrummet frem til udløb af den afdragsfrie periode have betydning, da det er svært at forudsige udviklingen i ejendomspriserne langt frem i tiden. Af Finanstilsynets vejledning fremgår, at instituttet ved vurderingen af lånegrænsen bør tage udgangspunkt i en belåningsgrænse på maksimalt 60 pct. af boligens markedsværdi. Denne vejledning er fra et tidspunkt, hvor realkreditinstitutterne ikke ydede boliglån med mere end 10 års afdragsfrihed.

Det afhænger altid af en konkret vurdering, hvilken belåningsgrænse der vil sikre, at et salgsprovenu er tilstrækkeligt til, at lånet kan indfries fuldt ud.