

## Belåning af ejerboliger i vækstområder i 15 pengeinstitutter

Finanstilsynet gennemførte fra marts til november 2018 en spørgeskemaundersøgelse af 15 mindre og mellemstore pengeinstitutters risikovillighed ved udlån til køb af ejerboliger i vækstområder.

Undersøgelsen blev iværksat i lyset af det historisk set meget lave renteniveau og de høje boligpriser. Rentestigninger og prisfald på ejerboligmarkedet kan føre til, at boligejere kommer i vanskeligheder og hverken har råd til at blive boende eller sælge. For institutterne kan det føre til nedskrivninger på deres udlån.

Finanstilsynets undersøgelse blev foretaget med udgangspunkt i "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv." (vejledningen), der blev udstedt i januar 2016, samt reglerne i "Bekendtgørelse om god skik for boligkredit" (bekendtgørelsen) om passende udbetaling i forbindelse med køb af bolig. Vækstområder er i vejledningen defineret som København og omegnskommuner samt Aarhus Kommune.

Formålet med undersøgelsen var dels at vurdere institutternes ønskede risikoprofil ved at se på, hvordan vejledningen var implementeret i politikker og forretningsgange, samt at vurdere institutternes faktiske risikoprofil ved at se på antallet af bevillinger, der lå udenfor vejledningens hovedregler eller ikke overholdt bekendtgørelsens krav om en passende udbetaling.

De 15 institutter fra gruppe 2 og 3 var udvalgt på baggrund af størrelse, risikoappetit og omfanget af udlån i vækstområder.

Generelt viste Finanstilsynets gennemgang, at en række institutter ikke lever op til reglerne på området, og flere af institutterne har været for langsomme til at stramme deres bevillingsprocesser op i tråd med vejledningen og bekendtgørelsen. I en del institutter er der fortsat ikke indført tilstrækkelig kontrol og rapportering på området. Finanstilsynet vil have særlig fokus på at følge op på undersøgelsens påbud og konklusioner overfor disse institutter.

Konklusionerne er baseret på institutternes svar på en række kvalitative spørgsmål til implementeringen af vejledningen samt en række kvantitative spørgsmål relateret til boligudlån bevilget i den omfattede periode. Besvarelserne og Finanstilsynets reaktioner herpå har været drøftet med institutterne. Finanstilsynet har ikke foretaget en kreditgennemgang af de enkelte udlån eller gennemgået politikker og forretningsgange mv.

### 1. Høj risikoappetit ved belåning af ejerboligkøb i vækstområder

Konkurrencen om boligkunderne har de senere år været stor. Det har blandt andet vist sig ved, at institutterne er mere risikovillige. Det kommer til udtryk ved, at de bevilger lån til kunder med lavt rådighedsbeløb, høj gælds faktor eller negativ formue. Udviklingen har været særlig udtalt i vækstområderne.

Vejledningen angiver de principper, som institutterne bør benytte ved belåning i vækstområder.

Kunder med negativ formue er særligt sårbare, hvis robustheden af deres indtjening viser sig at være svagere end forventet som følge af bl.a. arbejdsløshed, skilsmisse eller sygdom. Vejledningen indeholder derfor krav om, at kunder med negativ formue som hovedregel bør afvikle boliggælden 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. Samtidig bør det tilstræbes, at formuen bliver positiv indenfor maksimalt fem år via afvikling af gæld, når der forudsættes uændret værdi af boligen. Der kan undtages herfor, hvis belåningsgraden (LTV) er mindre end eller lig med 80 pct.

Finanstilsynet kunne ikke ud fra undersøgelsen vurdere, om kunderne opfyldte betingelserne for afvikling af gælden eller om kunderne var omfattet af undtagelsen om lav LTV. Undersøgelsen viste imidlertid, at der i flere institutter var mange kunder med negativ formue. For ni institutter var der tale om mere end 15 pct.

Kunder med høj gælds faktor er som udgangspunkt sårbare, men de bliver mere robuste, hvis de har en tilstrækkelig høj formue. Det betyder bl.a., at kunder med en høj gælds faktor som hovedregel bør have en positiv formue, også hvis boligen falder i værdi.

Er gælds faktoren over 4, skal kundens formue således være positiv selv efter et prisfald på 10 pct. Er gælds faktoren over 5, skal kunden kunne tåle et prisfald på 25 pct.

Vejledningen indeholder undtagelser fra kravet om positiv formue efter et fald i boligens værdi. Unge kunder, der er under uddannelse, og som har høj job-sikkerhed efter endt uddannelse, er således undtaget, hvis det forventes, at

gælds faktoren efter endt uddannelse nedbringes til under 4. Ligeledes er kunder med høj jobsikkerhed, og som har valgt fast rente og afdrag på realkreditgælden undtaget, hvis deres formue er positiv.

Undersøgelsen viste, at syv institutter havde en gennemsnitlig gælds faktor over 4 for boliglånskunder i vækstområder.

Undersøgelsen viste endvidere, at en betydelig del af de bevilgede udlån til kunder i vækstområder ikke levede op til vejledningens punkt om høj gælds faktor og positiv formue. For syv institutter var der tale om mere end 20 pct. af de bevilgede lån, der ikke levede op til vejledningens krav. I tallet er fraregnet kunder omfattet af undtagelserne i vejledningen.

Institutterne skal ikke nødvendigvis følge de enkelte punkter i vejledningen, men kan vælge andre former for tiltag for at begrænse risikoen for dem selv og deres kunder. Sådanne tiltag skal begrænse risikoen i lige så høj grad som vejledningens punkter, og der skal være fastsat konkrete regler og rammer herfor i kreditpolitik og forretningsgange.

Undersøgelsen viste, at i institutter med tydelig og klar indføring af vejledningens rammer i kreditpolitik og forretningsgange, velfungerende kontrol og løbende rapportering til bestyrelsen, blev der udvist tilstrækkelig forsigtighed ved bevilling. I nogle tilfælde var der indført andre tiltag i kreditstyringen, som begrænsede risikoen i lige så høj grad som vejledningens punkter.

Enkelte institutter havde valgt, at afvigelser fra vejledningens hovedregler var mulige, hvis afvigelsen blev godkendt på højere bevillingstrin, typisk i kreditafdelingen, uden at instituttet havde sat konkrete rammer herfor.

Dette er ikke en tilstrækkelig forsigtig tilgang, idet et højere bevillingsniveau ikke nødvendigvis begrænser risikoen, hvis det ikke samtidigt sikres, at bevillingen sker ud fra en tydelig afgrænset risikoappetit i form af regler og rammer, der sikrer, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust.

Finanstilsynet kunne således konstatere, at i de institutter, hvor der var mulighed for at afvige fra vejledningen, hvis blot afvigelsen blev godkendt et bevillingstrin højere, levede mellem 10 og 30 pct. af de bevilgede lån ikke op til vejledningens krav.

Det kan dog være med til at styrke kreditstyringen at stille krav om godkendelse på højere bevillingsniveau ved eksempelvis anvendelse af vejledningens undtagelser, når det sker i kombination med klare regler og rammer for bevilling. Det medvirker til at sikre, at disse mere komplekse bevillinger sker indenfor vejledningens rammer, herunder eksempelvis at vurderingen af kunders jobsikkerhed og forventet indkomst efter endt studium sker ensartet og

korrekt. Endvidere sikres det, at undtagelserne i organisationen ikke opfattes som normale på lige fod med hovedreglerne.

Et eksempel på et kompenserende tiltag benyttet af et institut i undersøgelsen, der efter Finanstilsynets vurdering i tilstrækkeligt omfang begrænser risikoen, er mulighed for at undtage kunder med høj jobsikkerhed og positiv formue, der har valgt afdragsfrihed på realkreditgælden, og hvor ydelsesbesparelsen på realkreditgælden fuldt ud anvendes til hurtigere afvikling af bankgælden. Den hurtigere afvikling af bankgælden kompenserer således for, at der ikke afvikles på realkreditgælden.

Flere institutter pegede på, at der for en del af afvigelserne var tale om kunder, som købte bolig i vækstområderne, men hvor bevillingen var behandlet i en filial udenfor vækstområderne, hvor kendskabet til og erfaringen med vejledningen var mindre. Det er vigtigt, at institutterne sikrer, at alle med beføjelse til at bevilge lån til boliger i vækstområder har tilstrækkeligt kendskab til vejledningen og instituttets implementering heraf. Flere institutter oplyste, at de havde besluttet at udbrede vejledningens punkter til at gælde i hele landet.

Finanstilsynet gav påbud til ni institutter om at sikre, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder. To af de deltagende institutter havde tidligere fået et tilsvarende påbud, der dækkede bevillinger fra den samme periode.

Et institut kunne påvise, at det allerede havde strammet op, og at antallet af afvigelser var faldet markant. Instituttet fik en påtale for ikke at have sikret en tilstrækkelig forsigtig kreditgivning i vækstområder i hele undersøgelsesperioden.

Et institut havde bevilget en stor del af dets bevillinger som fravigelser fra vejledningen. Instituttet fik påbud om at lade revisionen gennemføre en stikprøveundersøgelse med fravigelser fra vejledningens hovedregler.

## **2. Lav egenfinansiering ved boligkøb**

Finanstilsynet undersøgte også omfanget af kundernes egenfinansiering ved køb af ejerbolig. Bekendtgørelse om god skik for boligkredit fastsætter, at instituttet inden bevilling af lån til kunders køb af ejer- eller fritidsbolig skal sikre, at kunden som udgangspunkt erlægger en passende udbetaling af købesummen (egenfinansiering).

Egenfinansiering er med til at begrænse risici, da den giver en stødpude ved værdifald. Dette er til gavn for både instituttet og kunden.

Undersøgelsen viste, at otte institutter havde en gennemsnitlig belåningsgrad (LTV) på over 90 pct. for boliglån i vækstområder og/eller havde en LTV på

over 100 pct. på mere end 5 pct. af de bevilgede boliglån omfattet af vejledningen.

Tre institutter fik påbud om at lade revisionen gennemføre en stikprøveundersøgelse af bevillinger til køb af ejerbolig med en LTV over 95 pct. med henblik på at sikre, at instituttet lever op til udbetalingskravet. To institutter fik en påtale for ikke i et tilstrækkeligt omfang at have efterlevet bekendtgørelsens krav om en passende udbetaling i en del af den undersøgte periode.