

Att.: Direktionen

28. november 2019

Ref. TRJ

J.nr.: 591-0348

## Kreditværdighedsvurdering og boligkredit

Der har i den senere tid været offentlig opmærksomhed på regler der begrænser adgangen til at optage boliglån i boligens friværdi, og til at belåne ejendomme i øvrigt.

Der har i den forbindelse været udtalelser om, at hvis man ikke kan opnå lån i banker og realkreditinstitutter, kan man i stedet opnå lån i ejendomskreditselskaberne.

Finanstilsynet vil med dette brev understrege, at bekendtgørelsen om god skik for boligkredit finder anvendelse for boliglån ydet af ejendomskreditselskaber på lige fod med lån ydet af penge- og realkreditinstitutter. Den nærmere forståelse af reglerne i bekendtgørelsen vil blive uddybet i den kommende vejledning til bekendtgørelsen.

Det betyder, at boligkreditgivere også skal foretage en tilstrækkelig kreditværdighedsvurdering. Det følger af § 18 i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit

En kreditværdighedsvurdering er en vigtig del af forbrugerbeskyttelsen, fordi en kreditværdighedsvurdering skal klarlægge, om den enkelte låntager vil være i stand til at betale renter, afdrag og eventuelle gebyrer henset til forbrugerens indkomst, udgifter og øvrige gæld. Dermed adskiller en kreditværdighedsvurdering sig fra en vurdering af kreditgivers tabsrisiko, hvor kreditgiveren vurderer, om vedkommende må formodes at komme til at tjene eller tabe penge på at indgå kreditaftalen.

En boligkreditgiver er forpligtet til at foretage en kreditværdighedsvurdering af en forbruger, inden kreditgiveren indgår en kreditaftale efter § 18 i bekendtgørelse om god skik for boligkredit. En boligkreditgiver må alene indgå en boligkreditaftale med en låntager, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør at låntageren kan overholde boligkreditaftalen.

**FINANSTILSYNET**

Århusgade 110  
2100 København Ø

Tlf. 33 55 82 82

Fax 33 55 82 00

CVR-nr. 10 59 81 84

finanstilsynet@ftnet.dk

www.finanstilsynet.dk

**ERHVERVSMINISTERIET**

Boligkreditgiver må som udgangspunkt kun tilbyde lån med pant i fast ejendom (boligen) med variabel rente og/eller afdragsfrihed til låntagere, hvis økonomi vurderes robust nok til, at låntageren kan godkendes til at optage et 30-årigt fastforrentet lån, hvor der betales afdrag. Det fremgår af bestemmelsen i § 18, suppleret af § 20.

Hvis man yder lån med afdragsfrihed til brug for nedsparing, bør boligkreditgiveren betinge sig, at lånets hovedstol er væsentligt mindre end lånegrænsen for realkreditlån med pant i den pågældende type ejendom. Dette gælder for både ejer- og fritidsboliger. Jo længere lånets løbetid er, jo større sikkerhedsmargin bør instituttet stille krav om. Ved denne vurdering bør man tage udgangspunkt i en belåningsgrænse på maksimalt 60 pct. af boligens markedsværdi, hvilket fremgår af den vejledende udtalelse om den tidligere § 21, stk. 4, som vil blive fortsat i den kommende vejledning til den gældende bekendtgørelse.

Det følger endvidere af § 20, at en boligkreditgiver som udgangspunkt ikke må indgå aftaler om risikable lån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad med forbrugere, hvis forbrugeren herved får en høj gælds faktor. En høj gælds faktor vil være 4 eller derover, hvilket vil blive nærmere beskrevet i den kommende vejledning til bestemmelsen. Bestemmelsen omfatter både nybelåning af fast ejendom og tillægslån.

Bestemmelsen stiller også krav om, at forbrugere som udgangspunkt selv skal erlægge en passende udbetaling af købesummen, når de erhverver en ejer- eller fritidsbolig eller brugsretten til en andelsbolig. Det påhviler i hvert enkelt tilfælde boligkreditgiver at foretage en konkret vurdering af, hvad der er en passende udbetaling.

Dette krav har til formål at sikre, at kunden medbringer en passende udbetaling, der kan bidrage til at sikre kundens robusthed i forhold til faldende boligpriser.

Finanstilsynet har i sin tilsynsvirksomhed særligt fokus på at virksomhederne efterlever reglerne om god skik og udviser ansvarlig adfærd. Heri ligger, at man som långiver så vidt muligt sikrer, at der ikke ydes lån til forbrugere, der er særligt økonomisk udsatte, så de ikke påtager sig gældsforpligtelser, som de ikke kan honorere og dermed risikerer at miste deres bolig.

Med venlig hilsen

Ulla Brøns Petersen  
Kontorchef