

Finanstilsynet

8. december 2017

J.nr. 1912-0013

/HBJ

Vejledende udtalelse om § 21, stk. 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit

§ 21, stk. 4, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit har følgende ordlyd:

”En boligkreditgiver må som udgangspunkt ikke indgå risikable aftaler om realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad med forbrugere, der er fysiske personer, hvis forbrugeren herved får en høj gældsfaktor.”

Bestemmelsen omfatter både nybelåning af fast ejendom og tillægslån. Låneomlægninger er omfattet af bestemmelsen, bortset fra omlægninger af lån, der anses for risikable, jf. nedenfor, til et andet risikabelt lån. En omlægning af et lån med afdragsfrihed og 5 årig rentetilpasning til et lån med afdrag og rentetilpasning hvert år, vil derfor ikke være omfattet af bestemmelsen.

Profilskifte i forbindelse med refinansiering, uden indgåelse af en ny låneaf-tale, er ikke omfattet af bestemmelsen. Dette gælder både for lån indgået før og efter 1. januar 2018.

Ved optagelse af tillægslån, har bestemmelsen kun betydning for, om forbru-geren kan optage et tillægslån, hvorimod allerede optagne lån kun har betyd-ning for den samlede vurdering af LTI og LTV.

Finanstilsynet anser som udgangspunkt en gældsfaktor på mere end fire som en høj gældsfaktor. Det vil sige, at forbrugers samlede gæld er større end fire gange årsindkomsten før skat. Årsindkomsten før skat omfatter ikke eget bidrag til arbejdsgiveradministreret pensionsordning og arbejdsgivers pensi-onsbidrag.

Gæld, der kun relaterer sig til en erhvervsdrivendes erhvervsvirksomhed, skal ikke medregnes ved opgørelsen af gælds faktoren.

Finanstilsynet anser som udgangspunkt en belåningsgrad på mere end 60 pct. af den faste ejendoms værdi som en høj belåningsgrad.

§ 21, stk. 4, retter sig kun mod realkreditlån og realkreditlignende lån. Dette indebærer, at andelsboliglån ikke er omfattet. Bestemmelsen finder ligeledes kun anvendelse på lån, der ydes til fysiske personer. Det indebærer, at lån til andelsboligforeninger, der ellers sidestilles med forbrugere i denne bekendtgørelse, ikke er omfattet af bestemmelsen. Baggrunden herfor er, at man ikke kan opgøre en andelsboligforenings "indtægter" og dermed heller ikke beregne en gælds faktor på samme måde, som man beregner fysiske personers gælds faktor.

Det vil bero på en konkret vurdering, hvornår et realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad kan ases for at være risikabelt i kombination med en høj gælds faktor. Det er derfor ikke muligt at foretage en udtømmende opregning af hvilke låneaftaler, der er risikable. Det er dog Finanstilsynets opfattelse, at følgende låneaftaler som udgangspunkt kan anses for at være risikable lån med høj belåningsgrad, når de ligger over 60 pct. af den faste ejendoms værdi:

- 1) Alle variabelt forrentede lån med eller uden afdrag, hvor renten justeres med en frekvens på mindre end 5 år.
- 2) Afdragsfrie variabelt forrentede lån, hvor renten justeres med en frekvens på fem år eller mere.

Variabelt forrentede lån med renteloft skal behandles på samme måde som variabelt forrentede lån uden renteloft afhængig af, hvor længe renteloftet er gældende. Det vil sige, at variabelt forrentede lån, hvor renteloftet er gældende i mindre end 5 år hører til under 1), mens øvrige variabelt forrentede lån med renteloft hører til under 2), såfremt disse er afdragsfrie. Det er en forudsætning, at niveauet for renteloftet er lavt. Ved et tilstrækkeligt lavt renteloft forstås et 6 måneders gennemsnit af den gennemsnitlige lange obligationsrente for realkreditobligationer i danske kroner (jf. Realkreditrådets obligationsrentestatistik) + 1 pct. point opregnet til nærmeste hele procenttal. Afdragsfrie lån med et renteloft, der ligger over disse niveauer, vil blive anset for at være risikable.

Lån med et tilstrækkeligt lavt renteloft i hele lånets løbetid betragtes ikke som lån med variabel rente.

Lån med mulighed for afdragsfrihed skal anses som et afdragsfrit lån, uanset om afdragsfriheden udnyttes i forbindelse med låneaftalens indgåelse.

Bestemmelsen udelukker ikke, at der ydes risikable realkreditlån eller realkreditlignende lån til forbrugere, selvom disse herved opnår en høj gælds faktor.

Det forudsætter dog, at det i det enkelte tilfælde alligevel er forsvarligt at yde lånet.

Det vil altid bero på en konkret vurdering af den enkelte forbruger, hvornår der vil kunne ske en fravigelse af udgangspunktet. Jo højere gælds faktoren er, jo bedre skal instituttet være i stand til at begrunde, hvorfor der skal kunne ydes et lån til en forbruger med en gælds faktor på mere end fire. Generelt vil der overfor forbrugere med meget høje indkomster skulle udvises mere tilbageholdenhed med at yde lån, der medfører en høj gælds faktor. Dette skyldes, at disse forbrugere vil kunne være særligt sårbare, hvis både priserne på ejendoms markedet falder, og forbrugeren mister sit job.

Finanstilsynet vurderer, at det som udgangspunkt vil være forsvarligt at yde et risikabelt lån til forbrugere, der herved får en gælds faktor på over fire, hvis der er tale om kunder med en nominel lav gæld. Det kan fx skyldes køb af en ejendom med en lav kvadratmeterpris, dvs. op til et niveau i størrelsesorden 10.000 kr. (aktuelt niveau).

Det vil endvidere kunne være forsvarligt at yde et risikabelt lån til meget formuende kunder, der trods en høj gælds faktor, har så betydelige likvide aktiver, at deres gælds faktor ville være under fire, hvis de benyttede disse aktiver til nedbringe deres eksisterende gæld eller som har en høj samlet formue, hvoraf en betydelig del også er likvid. Børsnoterede aktier, børsnoterede obligationer, bankindestående og øvrige aktiver, der hurtigt kan realiseres, anses for at være likvide aktiver

Der er endeligt muligt at fravige bestemmelsen i ganske særlige tilfælde, hvor kunden er i økonomiske vanskeligheder eller vil kunne komme i økonomiske vanskeligheder, hvis betingelsen skulle fastholdes. Det vil således være muligt at tilbyde et risikabelt lån til en forbruger i betalingsvanskeligheder, selvom forbrugeren herved vil få en høj gælds faktor. Dette vil kunne være aktuelt, hvor en kunde som følge af sygdom, skilsmisse, dødsfald, arbejdsløshed og midlertidig indtægtsnedgang har behov for en lavere ydelse, som vil kunne afværge en tvangsauktion.

Selvom det ikke følger udtrykkeligt af bestemmelsen, forventer Finanstilsynet, at en beslutning om at yde et risikabelt lån til en forbruger, som vil medføre en høj gælds faktor, vil blive truffet på et højere niveau hos boligkreditgiveren. Det vil sige, at beslutningen skal træffes på et højere niveau i den konkrete sag end sædvanligt.

Bestemmelsen i stk. 4 supplerer de øvrige bestemmelser i § 21, der stiller krav om en passende udbetaling, og bestemmelsen om, at et variabelt forrentet lån eller afdragsfrit lån kun må ydes til forbrugere, der kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed.

For så vidt angår kravet i § 21, stk. 1 og 2, om, at et variabelt forrentet lån eller afdragsfrit lån kun må ydes til forbrugere, der kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed bemærkes det, at det er muligt at fravige denne bestemmelse ved ydelse af lån til nedsparingsformål. Denne fravigelse forudsætter, at boligkreditgiveren vurderer, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb vil være tilstrækkelig til, at salgsprøven vil kunne indfri lånet fuldt ud. Ved denne vurdering vil længden af tidsrummet frem til den afdragsfrie periodes udløb derfor være afgørende, fordi dette forhold påvirker muligheden for at forudsige udviklingen i ejendomspriserne.

For at sikre at ejendommens provenu kan indfri lånet, bør boligkreditgiveren betinge sig, at lånets hovedstol er væsentligt mindre end lånegrænsen for realkreditlån med pant i den pågældende type ejendom. Dette gælder både ejer- og fritidsboliger. Jo længere lånets løbetid er, jo større sikkerhedsmargin bør instituttet stille krav om. Ved vurderingen af lånegrænsens størrelse bør der tages udgangspunkt i en belåningsgrænse på 60 pct., når lånet ydes med sikkerhed i en ejerbolig. Denne grænse kan dog fraviges på baggrund af en individuel vurdering, der ud over lånetiden kan inddrage den konkrete faste ejendoms beskaffenhed og omsættelighed samt låntagers økonomiske situation og alder.