

Udskriftsdato: 14. december 2025

VEJ nr 9051 af 29/01/2016 (Historisk)

Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.

Ministerium: Erhvervsministeriet

Journalnummer: Erhvervs- og Vækstmin.
Finanstilsynet,j.nr. 123-0014

Senere ændringer til forskriften

VEJ nr 9299 af 20/04/2023

Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.

Denne vejledning anviser, hvordan penge- og realkreditinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af privatkunders ejerboliger og/eller andelsboliger i områder med større prisstigninger (vækstområder). Vejledningen afspejler dermed, hvad der i den forbindelse bør tages højde for ved fastlæggelsen af institutternes kreditpolitik, forretningsgange mv., jf. bekendtgørelse nr. 1321 af 25. november 2015 om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. (herefter ledelsesbekendtgørelsen). Vejledningen bidrager til at beskytte institutter og privatkunder mod risikoen for stigende renter og faldende boligpriser.

Indholdet af vejledningen er baseret på en vurdering af god praksis for en række penge- og realkreditinstitutter.

I denne vejledning er vækstområder afgrænset til de største byer med større prisstigninger på ejerboliger, og hvor prisniveauet for ejerlejligheder og parcelhuse er væsentligt højere end i resten af landet. Aktuelt omfatter dette København og omegnskommuner samt Aarhus.

Måtte der ses større prisstigninger i andre dele af landet, men hvor prisniveauet for ejerlejligheder og parcelhuse ikke er væsentligt højere end i resten af landet, vil det ikke opfylde kravet til at kunne betragtes som et vækstområde i denne vejlednings forstand.

Punkterne i vejledningen skal bl.a. ses i sammenhæng med bestemmelserne om kreditområdet i bilag 1 til ledelsesbekendtgørelsen.

Det fremgår her bl.a., at bestyrelsen efter et princip om forsigtighed skal vedtage en kreditpolitik. For både penge- og realkreditinstitutter gælder det, at kreditpolitikken skal indeholde principper for, hvordan det sikres, at kreditbeslutninger i tilstrækkeligt omfang baseres på robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet og ikke i for høj grad baseres på stillede sikkerheder, som kan falde i værdi.

Det fremgår endvidere, at pengeinstitutter ved bevillinger skal vurdere robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet, også ved en eventuel forværring af kundens økonomiske forhold. Endvidere skal der være oplysninger om kundens reelle formue, gældsfaktor/gearing samt rådighedsbeløbet under forudsætning af traditionel fast forrentet finansiering med afvikling. Endelig skal der være en analyse af låntagers muligheder for at overholde en hurtigere tilbagebetaling og en højere rente.

Herudover skal øvrige bestemmelser i ledelsesbekendtgørelsens bilag 1 iagttages ved bevilling og styring af eksponeringer.

Institutterne skal endvidere være opmærksomme på bl.a. kravet i god skik bekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1094 af 14. september 2015 om god skik for finansielle virksomheder) om, at kunder skal erlægge en passende egenfinansiering.

Vejledningens punkter angiver de principper, som institutterne som hovedregel bør anvende i forbindelse med bevilling af udlån til privatkunders køb eller tillægsbelåning af ejerboliger og andelsboliger i vækst-

områder. Institutterne skal dog 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. Institutterne forventes imidlertid i forbindelse med kreditvurderingen at tage højde for den særlige risiko, der vurderes at være ved udlån i vækstområderne, for herigennem at sikre iagttagelse af forsigtighedsprincippet, der følger af ledelsesbekendtgørelsen. Når der under de enkelte punkter nedenfor er anført ”som hovedregel” eller ”bør”, indebærer det, at institutterne skal vælge andre former for tiltag for at begrænse risikoen for instituttet og dets kunder, hvis vejledningens punkter ikke følges. Disse andre former for tiltag skal begrænse risikoen i lige så høj grad som vejledningens punkter.

Institutterne skal internt eksplicit tage stilling til og følge antallet af bevillinger af udlån, der afviger fra vejledningens hovedregler, således at instituttet har en tilstrækkelig viden om risikoen, jf. principperne for udarbejdelse af forretningsgange for bevilling af eksponeringer i ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 14-19. Finanstilsynet kan med hjemmel i § 347 i lov om finansiel virksomhed anmode institutterne om at fremvise data herfor.

Vejledningen omfatter nedenstående fem punkter om belåning af boliger i vækstområder. Endvidere omfatter vejledningen nedenstående to punkter med præcisering af forhold, der gælder ved belåning af boliger i alle geografiske områder.

Belåning af boliger i vækstområder:

1) 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.

Hvis kunden således vælger et 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.

Dette omfatter al boliggyld, herunder også gyld til køb af en andelsbolig.

2) Hvis kundens andelsboligforening har variabelt forrentet gyld, er der ingen sikkerhed for, at foreningen på et senere tidspunkt har mulighed for at omlægge lånet til en fast rente, som svarer til den faste rente på bevillingstidspunktet.

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 gyld 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.

Dette er med til at sikre, at kunden har råd til en stigning i boligafgiften, hvis renten på andelsboligforeningens gyld stiger.

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.

Dette punkt i vejledningen gælder kun for pengeinstitutter.

3) 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.

Kunder med negativ formue bør derfor som hovedregel 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.

Besparelsen ved en eventuel afdragsfrihed og/eller variabel rente på realkreditlånet bør således som hovedregel fuldt ud anvendes til afvikling af anden boliggæld eller øvrig gæld til pengeinstituttet.

Det bør endvidere tilstræbes, at formuen bliver positiv indenfor maksimalt 5 år via afvikling af gæld, når der forudsættes uændret værdi af boligen.

Dette punkt i vejledningen gælder kun for pengeinstitutter. Pengeinstitutterne kan dog se bort herfra, når belåningsgraden er mindre end eller lig med 80 pct.

4) Er kundens gældsfaktor/gearing høj, er det ensbetydende med et lavt rådighedsbeløb i forhold til husstandsindkomsten. En positiv formue kan dog kompensere for risikoen ved en høj gældsfaktor. For vækstområder er der risiko for væsentlige fald i huspriserne, der undergraver den kompenserende effekt.

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.

Unge kunder, der er under uddannelse, og som har høj jobsikkerhed efter endt uddannelse, er dog undtaget herfra, hvis det forventes, at gældsfaktoren/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.

5) 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.

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.

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. forældrekøb eller fritidsbolig.

Præcisering af forhold der gælder ved belåning af boliger i alle geografiske områder:

6) Det bør fremgå af instituttets forretningsgange, at der skal ske en vurdering af, at rådighedsbeløbet på bevillingstidspunktet er tilstrækkeligt for den pågældende kunde. Det er således relevant men ikke tilstrækkeligt, at instituttet beregner, om kundens rådighedsbeløb ligger over instituttets minimumsgrænse.

7) Ved finansiering af en kundes køb af andelsbolig bør instituttet gennemgå andelsboligforeningens økonomi (årsrapport og budget) for at sikre, at der er tale om en sund forening. Herudover bør instituttet gennemgå de øvrige relevante dokumenter i form af fx nøgleoplysningsskemaerne og referatet fra andelsboligforeningens senest afholdte generalforsamling.

Instituttet skal herunder være opmærksomt på, om der er ydet afdragsfrihed på andelsboligforeningens gæld, og hvornår afdragsfriheden udløber. Ved beregningen af rådighedsbeløbet bør instituttet tage højde for, at boligafgiften kan stige, når afdragsfriheden udløber.

Ligeledes bør instituttet ved beregningen af rådighedsbeløbet medregne allerede varslede stigninger i boligafgiften samt tage højde for potentielle stigninger som følge af vedligeholdelse. Herunder bør instituttet tage stilling til ejendommens vedligeholdelsesstand.

Endelig bør instituttet tage stilling til den drifts-, likviditets- og kapitalmæssige effekt af renteswaps, rentetrapper og lignende.

Ved vurderingen af om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt til at dække yderligere udgifter, der måtte komme om en årrække, bør der tages højde for kundens livsløbsfase. Endvidere kan der tages højde for sandsynlige lønstigninger og mulige tilpasninger af økonomien i øvrigt.

Dette punkt i vejledningen gælder kun for pengeinstitutter.

Finanstilsynet, den 29. januar 2016

LARS STAGE

/ Anette Iversen Andersen