

NOTAT

Finanstilsynet

3. november 2015

BANK1

J.nr. 123-0014

/aia

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

Denne vejledning anviser, hvordan penge- og realkreditinstitutter skal anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i områder med større prisstigninger (vækstområder). Vejledningen bidrager til at beskytte institutter og kunder 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.

Punkterne i vejledningen skal bl.a. ses i sammenhæng med bestemmelserne om kreditområdet i bilag 1 til bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. (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 rådighedsbeholdningen under forudsætning af traditionel fast forrentet finansiering med afvik-

ling. 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 om kunders egenfinansiering på minimum 5 pct., der er implementeret via god skik bekendtgørelsen med ikrafttræden 1. november 2015.

Som hovedregel bør vejledningens punkter følges ved bevilling af udlån til økonomisk svage kunder i vækstområder. 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 skal eksplicit tage stilling til bevillinger af udlån, der afviger fra ovenstående, og institutterne skal måle på antallet af sager med afvigelser.

På denne baggrund omfatter vejledningen nedenstående fem punkter om belåning af boliger i vækstområder og to punkter med præcisering af forhold, der gælder ved belåning af alle kunders 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 skal det derfor sikres, at kunden stadig har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb, selv om den faste rente måtte stige lidt.

Hvis kunden således vælger variabel rente, skal instituttets vurdering af, om rådighedsbeløbet på bevillingstidspunktet er tilstrækkeligt, 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 boliggæld, herunder også gæld til køb af en andelsbolig.

2. Hvis kundens andelsboligforening har variabelt forrentet gæld, er der tilsvarende ingen sikkerhed for, at foreningen på et senere tidspunkt har mulighed for at omlægge den 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 e.lign., skal andelsboligforeningens gæld derfor stresse med en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct. Ved beregningen af kundens rådighedsbeløb skal der 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 gæld stiger.

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 skal derfor afvikle gælden ud fra en ydelse, der svarer til en afvikling over maksimalt 30 år med den faste rente på bevillingstidspunktet, dog minimum 4 pct.

Besparelsen ved en eventuel afdragsfrihed eller variabel rente på realkreditlånet skal således fuldt ud anvendes til afvikling af anden gæld.

Det skal 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.

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 skal således have en robust, positiv formue. Det betyder, at formuen også skal være positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing mellem 4 og 5 skal formuen således være positiv, selv om boligen falder 10 pct. i værdi. Ved en gældsfaktor/gearing på over 5 skal formuen 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, skal kundens økonomi derfor 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 skal være særligt forsigtig i sin vurdering af kundens økonomi.

Medfører kundens køb af en bolig, at kunden vil have mere end to boliger, skal 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 skal instituttet sikre sig, at kundens formue er robust. Den skal således 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 skal 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 skal instituttet gennemgå andelsboligforeningens økonomi (årsrapport og budget) for at sikre, at der er tale om en sund forening.

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

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

Endelig skal instituttet tage stilling til den drifts-, likviditets- og kapitalmæssige effekt af renteswaps, rentetrapper o.lign.

Ved vurderingen af om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt til at dække yderligere udgifter, der måtte komme om en årrække, skal 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.