

NOTAT

Finanstilsynet

29. juni 2022

J.nr. 22-004970
/HBJ

Boliglån med mulighed for langvarig afdragsfrihed

Lån med 30 års afdragsfrihed er i vækst. Muligheden for at få afdragsfrihed, der løber lige så lang tid som selve lånet, skaber naturligvis nogle risici. Både for kunden og for kreditgiver. Det betyder, at der de facto ikke afdrages på lånet, hvis muligheden for afdragsfrihed benyttes i hele perioden. Derfor er sådanne lån som udgangspunkt kun lån, der bør gives, hvis boligejeren har en stor friværdi i sin ejendom.

Ved udgangen af 2019 udgjorde denne lånetype 3,0 pct. af samtlige realkreditlån med pant i ejerboliger målt på udlånets størrelse. Ved udgangen af 2021 udgjorde den 9,8 pct.¹ For langt størstedelen af disse lån har låntager udnyttet adgangen til afdragsfrihed.

Samtidig udgjorde lån med variabel rente ved udgangen af 2021 en langt større andel af lån med mulighed for op til 30 års afdragsfrihed (74 pct.) end af alle realkreditlån til ejerboliger (46 pct.). Det vidner om en stor risikovillighed hos de kunder, der risikerer en højere ydelse, hvis renten stiger. For kreditgiverne indebærer det tilsvarende risiko for, at kunder ikke er i stand til at betale den højere ydelse.

Lån med mulighed for lang afdragsfrihed åbner i nogle tilfælde mulighed for, at långiveren kan suspendere afdragsfriheden, hvis belåningsgraden overskrider 75 pct. i to på hinanden følgende år som følge af fald i ejendommens værdi.

Anvendes afdragsfrihed i kombination med variabel rente, vil en rentestigning fra 0 til 2 pct. medføre, at ydelsen stiger fra 917 til 2.583 kr. pr. måned pr.

¹ Der er et mindre databrud mellem de to perioder. Den første periode omfatter udelukkende lån med op til 30 års afdragsfrihed til ejerboliger, mens den seneste periode omfatter lån med mulighed for restgæld ved udløb til ejerboliger.

lånte million². Hvis ejendomsprisen desuden er faldet, og belåningsgraden derfor er steget, og långiver som en konsekvens af det suspenderer afdragsfriheden efter 5 år, så vil låntager i værste fald skulle til at betale 5.150 kr. pr. måned pr. lånte million, hvis realkreditinstituttet udnytter muligheden for at kræve, at låntageren afdrager fuldt ud på lånet.³

Der er blandt andet derfor en række risici ved disse lån, særligt hvis de anvendes til nedsparingsformål.

Finanstilsynet finder anledning til at gentage en række forhold omkring god skik i forhold til lån med afdragsfrihed i forlængelse af Finanstilsynets undersøgelse af realkreditlån med langvarig afdragsfrihed fra februar 2021: https://www.finanstilsynet.dk/-/media/Nyhedscenter/2021/Rapport_om_real-kreditn_med_langvarig_afdragsfrihed.pdf og vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

1. God skik

En boligkreditgiver skal altid foretage en grundig vurdering af låntagers kreditværdighed. Denne vurdering skal inddrage de relevante oplysninger for at fastslå sandsynligheden for, at låntageren har vilje og evne til at opfylde sine forpligtelser i henhold til boligkreditaftalen. Det følger af § 19, 1. pkt., i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Beregningen af rådighedsbeløbet er en meget central del af en forsvarlig kreditværdighedsvurdering. Den 30-årige afdragsfrie periode stiller særlige krav til beregningen af rådighedsbeløbet, da man i et 30-årigt spænd med afdragsfrihed vil krydse nogle livsfaser som f.eks. pensionering, som vil ændre husstandens rådighedsbeløb.

Ved optagelse af et boliglån med mulighed for lang afdragsfrihed er der et særligt behov for vejledning af kunden, der adresserer de særlige karakteristika, der er forbundet med denne lånetype. Denne vejledning bør ikke kunne fravælges.

Hvis et lån med lang afdragsfrihed indeholder mulighed for, at afdragsfriheden kan suspenderes, bør det sikres, at låntager er helt klar over, at denne risiko for låntager eksisterer. Det kan f.eks. sikres via beregninger, der viser kundens konkrete økonomiske situation, hvis denne risiko materialiserer sig i fremtiden, herunder også efter en eventuel pensionering.

² Beregningsforudsætninger: Stilisert eksempel med en hovedstol på 1 mio. kr., F1 uden afdrag med 0 pct. i rente, 1,10 pct. i bidragssats og ingen øvrige omkostninger.

³ Eksemplet er beregnet på baggrund af en suspension af afdragsfriheden efter 5 år, og at låntager herefter skal til at afdrage på gælden ned til 0, uden at løbetiden forlænges.

Boligkreditgiver bør også oplyse kunden om den forventede udvikling i belåningsgraden i de tilfælde, hvor det kan være af afgørende betydning for låntageren. Det bør efter Finanstilsynets opfattelse ske tidligst muligt og formentlig allerede fra første år, hvor realkreditinstituttet konstaterer, at belåningsgraden udvikler sig i en negativ retning. Det skal sikre, at låntager kan træffe de nødvendige foranstaltninger til at kunne tilpasse sin økonomi til at påbegynde afdrag på lånet.

En boligkreditgiver må som udgangspunkt kun tilbyde boligkreditaftaler med pant i fast ejendom med variabel rente til låntagere, der har en økonomi, som efter boligkreditgiverens vurdering medfører, at låntageren kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed. Denne regel gælder også for lån med afdragsfrihed, uanset om de har fast eller variabel rente. Det følger af § 21, stk. 1, i bekendtgørelse om god skik for boligkredit.

Da reglen beskriver et udgangspunkt, vil der være tilfælde, hvor kreditgiver kan give lån, selvom låntagers økonomi ikke opfylder dette krav. Det fremgår af Finanstilsynets vejledning til bekendtgørelse om god skik for boligkredit (vejledningen)⁴, at udgangspunktet kan fraviges ved lån til nedsparingsformål.

Denne fortolkning er begrundet med, at det ikke har været hensigten med § 21, stk. 1, at forhindre boligejere i at "spise deres mursten" f.eks. i forbindelse med pensionering, når det samtidig sikres, at boligejeren har mulighed for at indfri lånet med salgsprovenu. Boligejeren må med andre ord ikke risikere at skulle optage et lån til indfrielse af nedsparingslånet, fordi salgsprovenu ikke er tilstrækkeligt til at indfri et lån, der er optaget med nedsparingsformål.

For at boligkreditgiver kan fravige § 21, stk. 1, ved lån med nedsparingsformål, skal boligkreditgiveren derfor vurdere, at ejendommens værdi ved den afdragsfrie periodes udløb er tilstrækkelig til, at salgsprovenu kan indfri lånet fuldt ud, og at kunden har en økonomi til løbende at servicere lånet indtil da.

Ved denne vurdering vil længden af tidsrummet frem til den afdragsfrie periodes udløb have betydning, da det er svært at forudsige udviklingen i ejendomspriserne langt frem i tiden.

Det fremgår af Finanstilsynets vejledning, at boligkreditgiver ved vurderingen af lånegrænsens størrelse bør tage udgangspunkt i en belåningsgrænse på maksimalt 60 pct. af boligens markedsværdi. Denne vejledning er fra et tidspunkt, hvor realkreditinstitutterne ikke ydede boliglån med mere end 10 års afdragsfrihed. Det er væsentligt at understrege, at det altid beror på en konkret vurdering, hvilken belåningsgrænse der vil sikre, at et salgsprovenu er

⁴ Vejledning nr. 9619 af 10. september 2020 til bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik for boligkredit.

tilstrækkeligt til, at lånet kan indfries fuldt ud. Ved denne vurdering indgår udover lånetiden også den konkrete faste ejendoms beskaffenhed og omsættelighed samt låntagers økonomiske situation og alder.