

Finanstilsynet

aia@ftnet, ls@ftnet.dk

16. august 2022 • CB/MAJ

Høringssvar vedrørende 'Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.' og 'Notat om boliglån med mulighed for langvarig afdragsfrihed'

Ældre Sagen skal indledningsvis takke for muligheden for give høringssvar om udkast til ny vækstvejledning og kommentere på notatet om boliglån med mulighed for lang afdragsfrihed.

Vækstvejledningen finder ikke anvendelse for nedsparingslån

Vi finder det hensigtsmæssigt, at nedsparingslån omtales i den nye pkt. 8 i vækstvejledningen, således at forholdet mellem anvendelsen af vækstvejledningen og reglerne for nedsparingslån er klare, idet vi forstår det sådan, at vækstvejledningen **ikke** finder anvendelse for nedsparingslån. Ældre Sagen går ud fra, at dette også gælder kravet om, at instituttet mindst hvert andet år skal have oplysninger svarende til de oplysninger, der kræves ved bevilling af lån, således at der ikke kræves opdaterede oplysninger for lån, der ligger inden for grænsen for nedsparingslån. Dette kan dog præciseres yderligere.

Vores Rådgivning oplever jævnligt, at der er banker/realkreditinstitutter, som giver afslag på nedsparingslån med begrundelse af alder, utilstrækkeligt rådighedsbeløb og/eller for høj gælds faktor. Vi ser gerne, at Finanstilsynet benytter enhver lejlighed til at præcisere over for banker og realkreditinstitutter, at der ikke stilles krav til rådighedsbeløb eller gælds faktor ved nedsparingslån.

Alder skal ikke afgøre, om man kan få et lån

Vi finder også det medsendte notat om boliglån med lang afdragsfrihed nyttigt, men det skaber efter Ældre Sagens opfattelse fornyet usikkerhed om ældres mulighed for at optage nedsparingslån, fordi der i sidste linje henvises "låntagers økonomi og *alder*".

Efter Ældre Sagens opfattelse er det et klart udtryk for aldersdiskrimination, når alder nævnes som en faktor uden nogen dokumentation for, at alderen har betydning for tabsrisikoen for lånet. Vi opfordrer derfor kraftigt til, at henvisningen til alder udgår af Finanstilsynets notat.

Reglerne for god skik præciserer, at det "normale" krav om, at låntager skal have økonomi til at betale rente og afdrag på et lån med fast rente, for at realkreditinstituttet kan give et lån med afdragsfrihed og/eller variabel rente, ikke skal anvendes, når et lån ligger inden for 60 pct. af ejendomsværdien.

Lån med lang afdragsfrihed er efter Ældre Sagens opfattelse meget velegnede for ældre, fordi det fjerner usikkerheden om, hvorvidt den 10-årige afdragsfrihed kan "forlænges" ved optagelse af nyt lån, når den afdragsfri periode udløber.

Det er ikke alene et spørgsmål om, hvorvidt ejendomsværdien fortsat er høj nok til, at et nyt lån er inden for 60 pct. af ejendomsværdien, men også om, at mange pensionister optager lån til betaling af grundskyld og yderligere indefryser stigningen i ejendomsskatten.

Kommunerne kræver typisk disse lån indfriet, når der optages et nyt lån med længere løbetid. Dermed kan "fornyelse af afdragsfrihed" for et lån med 10 års afdragsfrihed udgøre en udfordring.

Hvis Finanstilsynet mener, at en belåningsgrænse på 60 pct. af ejendomsværdien ikke er tilstrækkelig ved længere afdragsfrihed end 10 år, kan Finanstilsynet i vejledningen om god skik for boligkredit angive, hvilken lånegrænse der i så fald bør tages udgangspunkt i.

Det er Ældre Sagens erfaring, at uklarhed om Finanstilsynets holdning kan gøre det vanskeligt for ældre at opnå lån.

Venlig hilsen



Bjarne Hastrup
Adm. direktør

Finanstilsynet

Strandgade 29

1401 København K

Att.: Anette Iversen Andersen og Lars Stage

Sendt pr. mail til: aia@ftnet.dk

Lokale Pengeinstitutters høringssvar til Finanstilsynets udkast til vækstvejledningen

17. august 2022

Finanstilsynet har sendt udkast til vejledning om kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder m.v. (vækstvejledningen) i høring – og Lokale Pengeinstitutter takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Finanstilsynet har i udkastet foreslået et nyt punkt 8 til vækstvejledningen, der vedrører økonomiske oplysninger til instituttet for kunder med afdragsfrihed. Finanstilsynet foreslår helt konkret, at penge- og realkreditinstitutter bør, for så vidt angår boliglån med mulighed for afdragsfrihed i mere end 10 år, som udgangspunkt mindst hvert andet år have oplysninger om kundens økonomiske forhold, der svarer til de krævede oplysninger ved bevillinger. For så vidt angår boliglån med mulighed for afdragsfrihed op til 10 år, er det op til instituttet selv at fastsætte, hvor ofte det er nødvendigt, at kunderne giver oplysninger om deres økonomiske forhold. Låntagerne pålægges således løbende at skulle udarbejde revideret budget og levere dette samt øvrige oplysninger til instituttet, der skal gennemføre en løbende bevillingsproces.

Hos Lokale Pengeinstitutter mener vi, at dette nye krav mangler proportionalitet – særligt set i forhold til den manglende dokumentation for behovet for sådan et krav. I de ca. 15 år, hvor låntagere har haft adgang til boliglån med mulighed for afdragsfrihed, har vi ikke set dokumentation for væsentlige problemer for disse låntagere i forbindelse med udløb af afdragsfriheden. Ligeledes finder vi det problematisk, at Finanstilsynet med dette krav reelt går ind og forrykker grænsen for, hvad der bør overlades til institutterne selv at håndtere samt bære ansvaret for.

Institutterne er i dag forpligtet til bl.a. at foretage en grundig individuel vurdering af låntagers økonomi m.v., inden instituttet tilbyder et lån. Og i vurderingen indgår bl.a. låntagers rådighedsbeløb (herunder ved udløb af afdragsfrihed), økonomiske adfærd, formuerobusthed, og belåningsgrad samt sikkerheden for pantet i ejendommen. De gældende forbrugerregler sikrer derfor allerede en høj grad af forbrugerbeskyttelse. Desuden vil kravet give anledning til mange spørgsmål for forbrugerne, som vil være uforstående overfor, at instituttet efter den oprindelige bevilling og med jævne mellemrum i lånets løbetid skal have oplysninger om kundens økonomiske forhold, som svarer til de krævede oplysninger ved bevillinger.

Herudover har institutterne i dag, forudsat kunden afvikler lånet som aftalt, ikke nogen muligheder for at reagere grundet ændringer i kundens økonomi. Det skaber tryghed og forudsigelighed i forhold til kundens økonomiske situation. Her mener vi, at det nye krav vil blive problematisk, da

Lokale Pengeinstitutter
Toldbodgade 33, 4. sal
1253 København K

T: 33 41 84 00
F: 33 91 30 35
sekretariatet@lopi.dk
Cvr-nr.: 15 51 53 17

det er uklart, hvad konsekvensen skal være, hvis kundens økonomiske forhold er ændret, siden lånet blev bevilget. Ligeledes er det uklart hvad konsekvensen skal være, hvis kunden ikke indleverer de krævede oplysninger løbende. Hertil er det særligt uhensigtsmæssigt, at en manglende indlevering af de krævede oplysninger kan fordyre finansieringen af lånene, fordi det vil påvirke kundens rating og dermed øge kravet til instituttets kapitalbuffer – til *trods* for at låntagerne betaler alle deres ydelser.

Lokale Pengeinstitutter finder af ovenstående grunde Finanstilsynets forslag om at indføre reguleringsmæssige tiltag vedrørende boliglån med afdragsfrihed stærkt kritisabelt.

Vi skal i øvrigt henvise til Finans Danmarks høringssvar.

Med venlig hilsen

George Wenning
Juridisk direktør





Finanstilsynet
Strandgade 29
1401 København

Pr. e-mail: til hoeringer@ftnet.dk
Kopi: adpe@ftnet.dk

Peter Ejler Storgaard
Underdirektør, chef for
Finansiell Stabilitet

Langelinie Allé 47
2100 København Ø
Telefon: 3363 6363

www.nationalbanken.dk
nationalbanken@nationalbanken.dk

HØRINGSSVAR OM FORSLAG TIL VEJLEDNING OM FORSIGTIGHED I KREDITVURDERINGEN VED BELÅNING AF BOLIGER I VÆKSTOMRÅDER MV. (VÆKSTVEJLEDNINGEN)

Finanstilsynet har den 29. juni 2022 sendt udkast til vejledning om kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. (vækstvejledningen) i høring.

Afdragsfrie lån er mere risikable end lån med afdrag. Det skyldes dels, at restgælden ikke løbende nedbringes og dels, at afdragsfrihed muliggør en højere gælds faktor, såfremt de sparede afdrag ikke anvendes til at nedbringe anden gæld.

Generelt mener Nationalbanken, at afdragsfrihed kun skal være et produkt for de mest robuste boligejere – uanset om den afdragsfri periode er på 10 år eller på 30 år. En afdragsfri periode på 10 år er lang tid, hvor både låntagers økonomiske forhold kan ændre sig og boligpriserne falde betydeligt.

Afdragsfrihed kombineret med høj gældsætning er særligt risikofyldt og afdragsfrihed bør derfor som udgangspunkt kun bevilges til en belåning på højst 60 pct. af boligens værdi.

Principperne i vækstvejledningens nye punkt 8, der stiller krav om løbende overvågning af de økonomiske forhold hos låntagere med 30 års afdragsfrihed, er i sig selv fornuftig. Den løbende overvågning vil dog være ligeså relevant for lån med 10 års afdragsfrihed, hvor der er tale om belåning over 60 pct. af boligens værdi, og kravene bør derfor også gælde for disse typer af lån.

Det er herudover positivt, at der lægges op til, at disse principper skal gælde generelt i hele landet.

Sagsnr.: 210500
Dokumentnr.: 2270506

18. august 2022

Det vil være hensigtsmæssigt, hvis vejledningen præciseres, så det fremgår klart, at det er det formidlende kreditinstitut, der skal varetage den løbende overvågning.

Det er endvidere helt generelt Nationalbankens vurdering, at principperne i vækstvejledningen adresserer risici ved banker og realkreditinstitutters udlånsvirksomhed, der gør sig gældende uanset, hvor i landet lånene bevilges. Det vil være fornuftigt at udbrede principperne til at gælde i hele landet.

Detaljerede kommentarer

I relation til vejledningens punkt 4 vedr. beregning af gældsfaktor ifm. belåning af andelsboliger, kan det være relevant at antage en tegningsprocent på 100 som foreslået i det fremsendte udkast for at sikre, at det faktisk er muligt at stifte en andelsforening. Det bør dog skærpes i vejledningen, at der altid skal laves en stressberegning af, om foreningen kan servicere sin gæld uden de frasolgte lejligheder under stress. Samtidig finder vi, at det bør tilføjes, at der kun kan antages 100 pct. solgte lejligheder, hvor lejlighederne enten er solgt eller udlejet, så der ikke inddrages aktuell tomgang ved beregningen af gældsfaktor.

Med venlig hilsen



Peter Ejler Storgaard

Finanstilsynet
Strandgade 29
1401 København K

Sendt til aia@ftnet.dk og ls@ftnet.dk



**FINANS
DANMARK**

Krav om gentagen vurdering af låntagers økonomiske situation indebærer væsentlig byrde for låntagerne og institutterne

Høringssvar

19. august 2022

Resumé

Finanstilsynet indfører i udkastet til revideret vækstvejledning et nyt punkt, som tager særligt sigte på lån med afdragsfrihed.

Tilsynet lægger op til at indføre krav om, at institutterne hyppigt skal genvurdere kundernes evne til at overholde deres låneforpligtelser i resten af lånets løbetid. Det gælder, selvom kunderne allerede har opfyldt de skærpede krav for at blive godkendt til de afdragsfrie lån, og selvom kunderne betaler deres ydelser til tiden.

Det er uklart, hvilket problem tilsynet ønsker at løse med det nye krav, og hvad konsekvenserne skal være for låntagerne, hvis deres økonomi ændrer sig, eller hvis de ikke leverer de krævede oplysninger.

Samtidig indebærer den gentagne vurdering af låntagernes kreditværdighed en væsentlig byrde for både låntagerne og institutterne og en øget låneadministration, som indebærer flere omkostninger for forbrugeren.

Vi skal på denne baggrund anmode om et møde med Finanstilsynet snarest muligt, så formålet og konsekvenserne af kravet kan blive belyst bedre.

Finans Danmarks kommentarer til udkast til revideret vækstvejledning

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere det fremsendte udkast til revideret vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. (vækstvejledningen).

Vi gør opmærksom på, at selv om der er tale om en vejledning, så nærmer indholdet af vejledningen sig på flere punkter en egentlig regelfastsættelse. Årsagen er vejledningens krav om, at såfremt institutterne vælger ikke at følge punkter, hvor formuleringerne "som hovedregel" eller "bør" anvendes, skal institutterne vælge andre tiltag, hvor forholdet adresseres i lige så høj grad, som hvis vejledningens punkter blev fulgt. "Bør"-bestemmelser bliver derfor ved Finanstilsynets inspektioner af institutterne lagt til grund som regler og fungerer som en slags "facitliste". Vi mener, det er problematisk, når der sker en reel regelfastsættelse i en vejledning. Det gælder ikke mindst, når kravene har vidtgående virkning over for både forbrugerne og institutter, som vi redegør nærmere for nedenfor.

Derudover vil vi pege på det uhensigtsmæssige i, at et udkast til reguleringsmæssige ændringer sendes i høring hen over sommerferieperioden. Det indebærer, at Finans Danmark som høringspart får sværere ved at bidrage optimalt i høringsprocessen.

Ad nyt pkt. 8 – boliglån med afdragsfrihed

Der foreslås indføjet et helt nyt punkt i vækstvejledningen – punkt 8 om boliglån med mulighed for afdragsfrihed. For disse boliglån foreslås det, at instituttet efter den oprindelige bevilling og med jævne mellemrum i lånets løbetid skal have oplysninger om kundens økonomiske forhold, der svarer til de krævede oplysninger ved bevillinger. Det omfatter bl.a. årsopgørelser og budgetter.

For så vidt angår boliglån med mulighed for afdragsfrihed op til 10 år er det op til instituttet selv at fastsætte, hvor ofte det er nødvendigt, at kunderne giver oplysninger om deres økonomiske forhold. For boliglån med mulighed for afdragsfrihed i mere end 10 år skal det som udgangspunkt ske hvert andet år.

Vi finder dette nye krav uacceptabelt. Det er vores vurdering, at der ikke er nogen begrundelse for at indføre et så indgribende krav, der vil have store konsekvenser for såvel låntager som institut. Med kravet er der tale om en uhensigtsmæssig nyskabelse i forhold til såvel låntagerne som institutternes håndtering af

Høringsvar

19. august 2022



boliglån, som kunderne servicere i overensstemmelse med den indgåede låne-
aftale. Låntagerne pålægges løbende at skulle udarbejde revideret budget og
levere dette samt øvrige oplysninger til instituttet.

Det er vores vurdering, at man med dette krav, der foreslås at gælde helt gene-
relt og automatisk uden nogen individuel vurdering i den enkelte sag, forrykker
grænsen for, hvad der bør overlades til institutterne selv at håndtere – og tilsva-
rende bære ansvaret for – og hvad der kræver reguleringsmæssige tiltag. I de
ca. 15 år, hvor låntagere har haft adgang til boliglån med mulighed for afdrags-
frihed, har vi ikke set dokumentation for væsentlige problemer for disse låntagere
i forbindelse med udløb af afdragsfriheden. Der er således efter vores vurdering
ikke noget behov for kravet, som vi anser for særdeles uproportionalt.

De gældende regler sikrer allerede en meget høj grad af forbrugerbeskyttelse,
idet instituttet bl.a. skal foretage en grundig individuel vurdering af låntagers øko-
nomi m.v., inden instituttet tilbyder et lån. I den vurdering kan bl.a. indgå nuvæ-
rende og fremtidigt rådighedsbeløb (herunder ved udløb af afdragsfrihed), kun-
dens økonomiske adfærd, formuerobusthed, belåningsgrad samt sikkerheden for
pantet i ejendommen.

Kravet om at instituttet efter den oprindelige bevilling og med jævne mellemrum
i lånets løbetid skal have oplysninger om kundens økonomiske forhold, der svarer
til de krævede oplysninger ved bevillinger, giver anledning til mange spørgsmål.
For hvad skal konsekvensen være, hvis kundens økonomiske forhold er ændret,
siden lånet blev bevilget? Eller hvis kunden ikke indleverer de krævede oplysnin-
ger løbende? Når kunden betaler sine aftalte ydelser, har institutterne i dag ikke
nogen reaktionsmuligheder pga. ændringer i kundens økonomi.

Beregning af rådighedsbeløb - afvikling af efterfinansiering over 20 år

Det foreslås i udkastet, at instituttet i forbindelse med beregning af låntagers rå-
dighedsbeløb tager udgangspunkt i, at efterfinansiering afvikles over højst 20 år.

Set i forhold til de gældende regler foreslår Finanstilsynet på s. 3, 5. afsnit, at den
maksimale tidshorisont for privatkunders afvikling af boliglån forkortes væsentligt
fra 30 år til 20 år. Vi forstår det ændrede krav således, at løbetiden på 30 år fort-
sat gælder for realkreditlån og realkreditlignende lån, der ligger inden for realkre-
ditlovgivningens lånegrænser, mens løbetiden på 20 år gælder for belåning/ef-
terfinansiering ud over realkreditlån og realkreditlignende lån. Vi opfordrer Finans-
tilsynet til at præcisere dette. Endvidere er der behov for at præcisere, at andels-
boliglån (som hverken er realkreditlån eller efterfinansiering) ligeledes kan have
30 års løbetid i beregningen af rådighedsbeløb.

Høringssvar

19. august 2022



For så vidt angår efterfinansieringen ud over realkreditlån og realkreditlignende lån stiller vi os uforstående over for den markante reduktion af afviklingsperioden, der afviger fra flere institutters praksis, som tilsynet ellers hidtil har accepteret. Det forekommer ikke velbegrundet eller rimeligt. Vi opfordrer på den baggrund tilsynet til at fastholde den gældende grænse.

Som kravet er formuleret i udkastet, omfatter det alene lån med variabel rente. Det bør afklares, om det er intentionen med forslaget, eller om intentionen er et krav til efterfinansiering generelt.

Kravet gælder endvidere alene i relation til vækstområder. Det bør ligeledes afklares, om det er intentionen med forslaget, eller om intentionen er, at kravet gælder i hele landet.

Høringssvar

19. august 2022

Ad skærpet afvikling for privatkunder med svage formueforhold

Vi har konstateret at der i Finanstilsynets julebrev for 2021 bl.a. fremgår et nyt afviklingskrav i de tilfælde, hvor kunden har spinkel eller negativ formue:

"I de tilfælde, hvor kunden har spinkel eller negativ formue, skal den manglende robusthed opvejes af andre forhold. Finanstilsynet tager her udgangspunkt i, at den manglende formue kan kompenseres af, at kunden afvikler et fast forrentet realkreditlån eller realkreditlignende lån over 30 år og samtidig afvikler efterfinansieringslånet over maksimalt 10 år. Afviklingskravet gælder, indtil værdien af boligen som minimum kan falde 5 pct., uden at formuen bliver negativ. Den hurtigere afvikling skal bidrage til, at kundens formueforhold hurtigt bliver forbedret."

Det fremgår af julebrevet, at dette krav gælder i hele landet.

Samtidig indeholder vækstvejledningen et afviklingskrav for kunder med negativ formue i vækstområder, jf. følgende formulering fra udkastet til pkt. 3:

"Kunder med negativ formue bør derfor som hovedregel afvikle bolig-gælden ud fra den ydelse, der svarer til den ydelse, der ville skulle betales ved en afvikling over maksimalt 30 år med den faste rente på bevil-lingstidspunktet, 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 bolig-gæld eller øvrig gæld til pengeinstituttet. Pengeinstituttet bør desuden tilstræbe, at formuen bliver positiv indenfor maksimalt 5 år via afvikling af gæld, når der forudsættes uændret værdi af boligen."



I forbindelse med, at vækstvejledningen er under revision, finder vi det hensigtsmæssigt, at begge afviklingskrav fremgår af denne. Vejledningen indeholder allerede i dag en række krav, der gælder i hele landet, hvor afviklingskravet i julebrevet kan indarbejdes, således at der skabes et bedre overblik over kravene.

Det bemærkes, at skærpede afviklingskrav generelt kan gøre det yderligere vanskeligt for nogle at komme ind på boligmarkedet.

Værdiansættelse af en andelsboligforeningsejendom

I udkastet til vækstvejledning benyttes forskellige udtryk i relation til værdiansættelse af en andelsbolig hhv. andelsboligforenings ejendom:

- "Instituttet bør tage stilling til den reelle værdi af andelsboligen, og det indebærer, at instituttet bør vurdere andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom."
- "dagsværdien af den ejendom, som andelsboligforeningen ejer"

Vi foreslår, at der sker en præcisering, således at der alle steder i vejledningen benyttes enslydende formuleringer.

Venlig hilsen



Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark

og direktør i Realkreditrådet

Direkte: 40384420

Mail: aaj@fida.dk

Høringssvar

19. august 2022

