

## 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 boligkreditaftaler med høj belåningsgrad med pant i fast ejendom med forbrugere, der er fysiske personer, hvis forbrugeren herved får en høj gældsfaktor."

Bestemmelsen omfatter både nybelåning af fast ejendom, låneomlægninger, hvor risikoprofilen ændres, og tillægslån.

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.

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 boligkreditaftaler, der har pant i fast ejendom. 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 gældsfaktor på samme måde, som man beregner fysiske personers gældsfaktor.

Det vil bero på en konkret vurdering, hvornår en boligkreditaftale med høj belåningsgrad kan anses for at være risikabel i kombination med en høj gældsfaktor. Det er derfor ikke muligt at foretage en udtømmende opregning af hvilke boligkreditaftaler, der er risikable. Det er dog Finanstilsynets opfattelse, at vurderingen primært skal ske i forhold til karakteren af lån, der ligger inden for 80 pct. af ejendommens værdi. Det er Finanstilsynets opfattelse at følgende boligkreditaftaler som udgangspunkt kan anses for at være risikable, 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 rentens 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 lavt renteloft forstås et 6 måneders gennemsnit af den gennemsnitlige lange obligationsrente for realkreditobligationer i danske kroner (jf. Realkreditrådets obligationsrentestatistik) + 1 pct. point, som herefter rundes op til nærmeste hele procenttal. Et renteloft på 3 pct.-point over den aktuelle korte rente vil dog altid blive anset for at være et lavt renteloft. Afdragsfrie lån med et renteloft, der ligger disse niveauer, vil blive anset for at være risikable.

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

Bestemmelsen udelukker ikke, at der ydes risikable boligkreditaftaler med pant i fast ejendom 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 ejendomsmarkedet 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.

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.