

29. januar 2016

Ref.

J.nr. 123-0014

Høringsvar til høring af vejledning af forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.

Følgende myndigheder og organisationer har haft bemærkninger til lovforslaget:

- Finansrådet
- Lokale Pengeinstitutter
- Realkreditrådet
- Realkreditforeningen
- Danmarks Nationalbank
- AB i Krise
- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- home A/S
- Forbrugerrådet Tænk

Læs høringssvar med bemærkninger på de næste sider.

FINANSTILSYNET
Århusgade 110
2100 København Ø

Tlf. 33 55 82 82
Fax 33 55 82 00
CVR-nr. 10 59 81 84
finansstilsynet@ftnet.dk
www.finanstilsynet.dk

**ØKONOMI- OG
ERhvervsministeriet**



HØRING

Finanstilsynet
Att.: Helle Seidelin
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt via e-mail til hel@ftnet.dk

Hørings svar vedrørende vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.

Finansrådet har med e-mail af 3. november 2015 modtaget udkast til vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. i høring med anmodning om bemærkninger.

Det er vigtigt, at vi har et sundt og robust boligmarked i Danmark. Helt generelt ser vejledningen fornuftig ud, og den kan komme til at blive et godt supplement til kreditinstitutternes i forvejen grundige kreditvurderinger. Det er imidlertid vigtigt, at der i vejledningen sikres den fornødne fleksibilitet i kreditgivning, således at vejledningen ikke risikerer at føre til uhensigtsmæssige afvisninger af kreditværdige kunder. Det er et godt skridt på vejen til at sikre denne fleksibilitet, at det fremgår, at vejledningens punkter bør følges *som hovedregel*. Finansrådet vil dog finde det hensigtsmæssigt, at fleksibiliteten fremgår eksplicit under de enkelte punkter. Derudover er der behov for præcisering af nogle lidt uklare formuleringer i vejledningen, hvilket er uddybet i bemærkningerne nedenfor.

Generelle bemærkninger

Præcisering af vejledningens anvendelsesområde

Der er i vejledningen nogle formuleringer, som kan så tvivl om vejledningens anvendelsesområde, både helt overordnet og i forhold til de konkrete punkter. Disse formuleringer bør præciseres, så det sikres, at vejledningen i praksis kun kommer til at omfatte de situationer, som den er tiltænkt og hensigtsmæssig for. Præciseringen bør eksplicit afklare, om vejledningen og de enkelte punkter omfatter:

- "Økonomisk svage kunder" og/eller alle kunder
- Långivning over/under 80 pct. LTV
- Lån til privatkunder og/eller erhvervs kunder
- Lån til køb af bolig og/eller tillægslån
- Vækstområder og/eller hele landet
- Ejerboliger og/eller andelsboliger

Et område med behov for præcisering er vejledningens definition af vækstområder. Det fremgår i vejledningens tredje afsnit, at:

30. november 2015

Finanssektorens Hus
Amallegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Kontakt Kristina Breyen
Direkte +45 3370 1072
kbr@finansraadet.dk

Journalnr. 115/27
Dok. nr. 545066-v1

"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".

Side 2

Den nuværende definition kan være svær at operationalisere, hvilket kan lettes ved at tilføje følgende uddybning:

Journalnr. 115/27

Dok. nr. 545066-v1

"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".

Herudover bør det overvejes, hvor ofte vækstområderne defineres.

Et andet eksempel på behov for præcisering findes i vejledningens indledende bemærkninger, hvor det fremgår, at vejledningens punkter som hovedregel bør følges ved bevilling af udlån til *økonomisk svage* kunder i vækstområder. I et efterfølgende afsnit i indledningen fremgår det, at to af punkterne gælder "ved belåning af *alle kunders* boliger". Det er Finansrådets vurdering, at de to forskellige formuleringer kan så tvivl om, hvilket kundesegment vejledningen omfatter, og dette kan derfor med fordel præciseres. Samtidig kan det overvejes at bruge en anden formulering end "økonomisk svage kunder", som kan give uheldige associationer, dels fordi kreditinstitutterne som udgangspunkt ikke bevilger kreditter til svage kunder, og dels fordi formuleringen kan skabe misforståelser i forhold til regnskabsreglerne og klassifikationerne 2C og OIV. Et alternativt løsningsforslag kan være en formulering som "økonomisk følsomme kunder".

Derudover bør det også overvejes at anvende en anden afgrænsning end sondringen mellem penge- og realkreditinstitutter. Da pengeinstitutter både kan yde lån under og over 80 pct. LTV, hvor lånene under 80 pct. LTV kan have realkreditlignende karakter, kan den nuværende sondring bidrage til en fejlagtig opfattelse af, at for eksempel realkreditlignende pengeinstitutlån under 80 pct. LTV er omfattet af nogle af punkterne, uden at tilsvarende realkreditlån er omfattet. Et eksempel herpå er vejledningens punkt 3, hvor det fremgår, at punktet kun gælder for pengeinstitutter. Ordlyden kan give den opfattelse, at punktet omfatter *al* pengeinstitutlångivning. Ud fra konteksten forstår Finansrådet imidlertid afgrænsningen således, at punktet gælder for pengeinstitutternes belåning med LTV > 80 pct. For at sikre sammenlignelighed og ensartede konkurrencevilkår for sammenlignelige lån foreslår Finansrådet, at afgrænsningen ændres til at sondre mellem belåning henholdsvis under og over 80 pct. LTV.

Fleksibilitet

Finansrådet finder det positivt, at det i vejledningens indledning fremgår, at vejledningens punkter bør følges "som hovedregel". Det er således vigtigt, at der i vejledningen sikres den fornødne fleksibilitet i kreditgivningen, så

vejledningen ikke fører til uhensigtsmæssige afvisninger af kreditværdige kunder. Efter Finansrådets vurdering er den nævnte formulering et godt – men ikke tilstrækkeligt – skridt på vejen til at sikre denne fleksibilitet. For at undgå unødigt tvivl opfordrer Finansrådet til, at formuleringen "som hovedregel" indarbejdes eksplicit i forbindelse med hvert af de syv punkter. Desuden foreslår Finansrådet, at ordet "skal" generelt erstattes med "bør", da "skal" kan give et indtryk af regelkarakter i stedet for den tiltænkte vejledende form.

Som vores beregninger på mikrodata for familier fra Danmarks Statistik viser, er det for eksempel ikke kun unge under uddannelse, der vil blive påvirket af grænser for gæld i forhold til indkomst kombineret med formuefald.

Forudsættes det som nævnt i vejledningens punkt 4, at familiernes formue skal være robust over for et fald i boligens værdi på 10 pct. ved en gælds faktor mellem 4 og 5, og over for et fald på 25 pct. ved en gældsfaktor over 5, viser vores beregninger, at 50 pct. af alle familier med en gældsfaktor på mellem 4 og 5 vil have en negativ nettoformue, mens det tilsvarende gør sig gældende for 65 pct. af familierne med en gældsfaktor over 5.

Grænserne vil i særlig grad ramme familier i aldersintervallet 25-45 år, familier med lavere uddannelsesniveau, familier med børn samt familier med en relativt lav indkomst, jævnfør appendiks.

Med sin nuværende formulering tager vejledningen ikke højde for, at de berørte familier kan have særlige formue- og indtægtsforhold, der gør dem mindre udsatte over for stigende renter og faldende boligpriser. Det er afgørende, at der i vejledningen skabes en fleksibilitet i disse tilfælde, således at de enkelte institutter får mulighed for at fravige vejledningens bestemmelser i relevante situationer.

Sammenhæng til regnskabsreglerne og "rapporteringskrav"

Finansrådet støtter, at vejledningen alene omhandler långivning, og at der ikke er indarbejdet en sammenhæng til regnskabsreglerne om OIV eller indberetningsreglerne for svage kunder. Manglende overholdelse af vejledningens punkter ved bevilling af et udlån til en kunde fører således ikke i sig selv til, at kunden skal registreres med OIV eller markeres som svag. Finansrådet opfordrer til, at dette forhold fremhæves indledningsvist i vejledningen eller i en følgeskrivelse til vejledningen, så der ikke hersker tvivl herom. I sammenhæng hermed bemærkes, at det er vigtigt, at vejledningens krav om, at institutterne skal måle på antallet af sager med afvigelser, ikke bliver et formelt rapporteringskrav – men snarere et udtryk for at institutterne selvfølgelig hver især internt følger antallet af afvigelser.

Ikrafttrædelse

Da vejledningen vil give anledning til en væsentlig mængde implementering i pengeinstitutterne, herunder tilretning af rådgivningskoncepter, rådgivningssystemer, beregnere, kundevent materiale og it-udvikling, skal Fi-

nansrådet opfordre til, at vejledningen først udstedes seks måneder efter færdiggørelsen.

Side 4

Konkrete bemærkninger

Punkt 1

Det fremgår, at et pengeinstitut ved variabelt forrentede lån til køb af en ejer- eller andelsbolig skal vurdere, om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt til at tåle en fast rente, der er ét procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum fire pct. Det bemærkes, at det ikke er alle pengeinstitutter, der tilbyder lån med fast rente. Finansrådet antager derfor, at den faste rente, der skal anvendes og tillægges ét procentpoint, er den faste rente, der indgår i standardfinansieringsberegningen, jævnfør formidlingsbekendtgørelsen.¹

Journalnr. 115/27

Dok. nr. 545066-v1

Punkt 2

Finansrådet bemærker, at der i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er udført et stort arbejde med udviklingen af det såkaldte nøgleoplysnings-skema, der, jf. bekendtgørelse² om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, er obligatorisk for sælger at udlevere inden salg af en andelsbolig. Nøgleoplysnings-skemaet indeholder blandt andet i afsnit 4 en række oplysninger om andelsboligforeningens finansielle forhold, herunder også netop en illustration af renteusikkerheden i form af ydelsesprofilen ved nogle givne renteændringer. Som et alternativ til vejledningens punkt 2 kunne der med fordel drages nytte af nøgleoplysnings-skemaet ved at henvise til dette.

Punkt 3

Formuleringen om besparelsen, der "skal således fuldt ud anvendes", fremstår noget firkantet, og Finansrådet foreslår for at sikre den fornødne fleksibilitet en blødere formulering som for eksempel "bør" eller "tilstræbe".

Derudover kan det give anledning til tvivl i praksis og bør derfor præciseres, hvilken besparelse der skal anvendes til afvikling – og af hvilken anden gæld? Er besparelsen for eksempel forskellen i ydelsen mellem på den ene side kundens aktuelle lån eller et 30-årigt variabelt forrentet realkreditlån i forhold til på den anden side et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag? Sigtes der med "anden gæld" til anden gæld i boligen eller al anden gæld? Finansrådet antager det første, da punktet i tilfælde af sidstnævnte kan blive vanskeligt at efterkomme i praksis henset til, at gælden kan være optaget hos mange forskellige kreditorer.

Videre bør det uddybes, hvordan det skal håndteres, hvis beregningen viser, at den ekstra ydelse på anden gæld medfører, at kundens formue bliver positiv, inden der er gået fem år. Vil dette medføre, at den ekstra afvikling på anden gæld kan sættes ned, så der går fem år, før kundens formue er positiv?

¹ Bekendtgørelse nr. 1230 af 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom

² Bekendtgørelse nr. 2 af 2015 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Endelig bemærkes, at effekten af dette punkt kan blive uhensigtsmæssigt skærpet i kombination med god skik-bekendtgørelsen, § 20, stk. 3., og kravet om en passende udbetaling, hvor en konkret mulig fravigelse er betinget af, at låntager over to til tre år kan nedbringe finansieringsgraden til 95 pct. Hvis de unge boligkøbere for eksempel har studiegæld, vil disse boligkøbere blive hårdt ramt, hvis de ud over at nedbringe finansieringsgraden som nævnt tillige inden for fem år skal tilstræbe positiv formue.

Punkt 4

Det er positivt, at der i punktet om kundens gældsfaktor er indarbejdet en undtagelse for unge kunder under uddannelse. Finansrådet vurderer imidlertid, at undtagelsen ikke tager højde for alle de relevante tilfælde. Punktet kan med sin nuværende formulering risikere at føre til uhensigtsmæssige afvisninger af kreditværdige kunder. Finansrådet finder det derfor afgørende, at der tilføjes en passus om, at punktet kan fraviges for kunder med særlige formue- og indtægtsforhold, idet et eksempel på sådanne særlige forhold kan være de nævnte unge under uddannelse.

Punkt 5

Det bør præciseres, om beregningen skal tage udgangspunkt i aktuel vurdering eller købspris.

Punkt 7

Det fremgår, at et pengeinstitut ved andelsboligfinansiering i sin vurdering af en kundes rådighedsbeløb skal tage højde for potentielle stigninger som følge af udløb af afdragsfrihed og som følge af vedligeholdelse samt tage stilling til ejendommens vedligeholdelsestilstand. Finansrådet bemærker, at sådanne oplysninger ikke er offentligt tilgængelige og antager derfor, at instituttets vurdering kan ske på grundlag af eksisterende oplysninger fra kunden og andelsboligforeningen, herunder for eksempel regnskaber og generalforsamlingsreferater. Det bemærkes hertil, at det ikke er obligatorisk for en andelsboligforening at have en vedligeholdelsesplan.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, er I naturligvis velkomne til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Kristina Breyen

Direkte +45 3370 1072

kbr@finansraadet.dk

Appendiks

Side 6

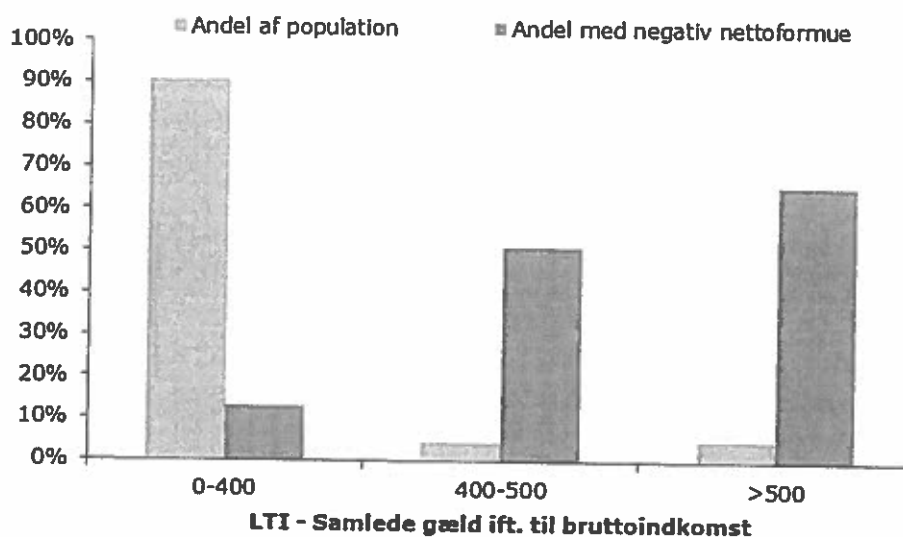
Nedenstående beregninger er foretaget på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. Lånegrænsen i forhold til indkomsten (LTI) er opgjort som familiens samlede gæld i forhold til den samlede indkomst.

Familiernes nettoformue består af boligformue, indestående i pengeinstitutter samt aktier, obligationer og pantebreve i depot fratrukket realkreditgæld, pengeinstitutgæld, gæld til Hypotekbanken, finansieringsselskaber, kommuner, kontokortgæld og pantebrevsgæld. Værdien af kontantbeholdning, bil, lystbåd mv. indgår ikke i Danmarks Statistiks indkomstregister.

Journalnr. 115/27

Dok. nr. 545066-v1

Figur 1. Familier med negativ nettoformue efter indregning af fald i boligværdi og fordelt efter LTI-interval



Kilde:

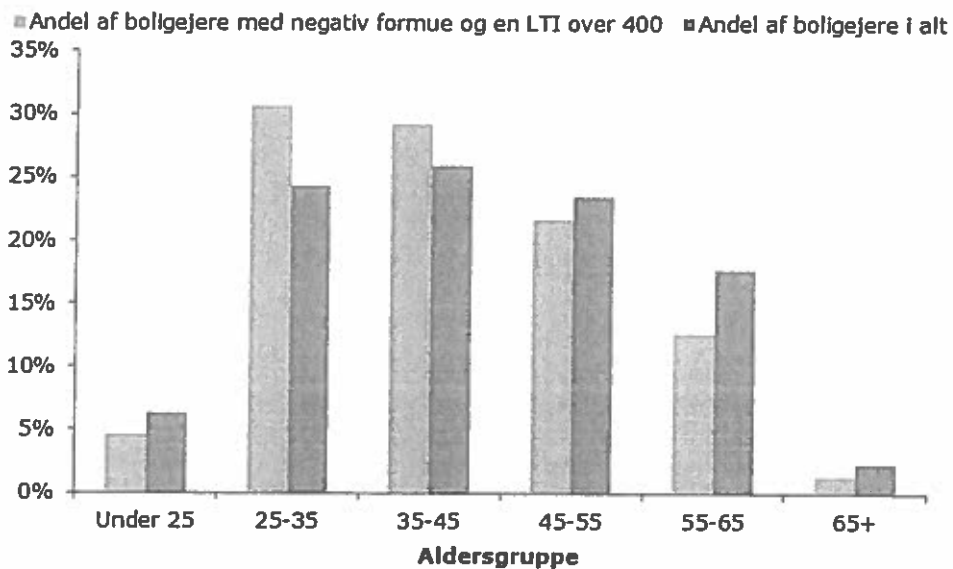
Finansrådets beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Anm.:

Ovenstående angiver andelen af boligejere med en negativ formue efter LTI-interval samt andelen af familier i befolkningen med det angivne LTI-interval. Der tages udgangspunkt i et scenarie, hvor boligens værdi falder 10 pct. for boligejere med en gældsfaktor mellem 400-500 og 25 pct. for boligejere med en gældsfaktor over 500.

Figur 2. Familier med negativ formue og høj LTI efter aldersgruppe

Side 7



Journalnr. 115/27

Dok. nr. 545066-v1

Kilde:

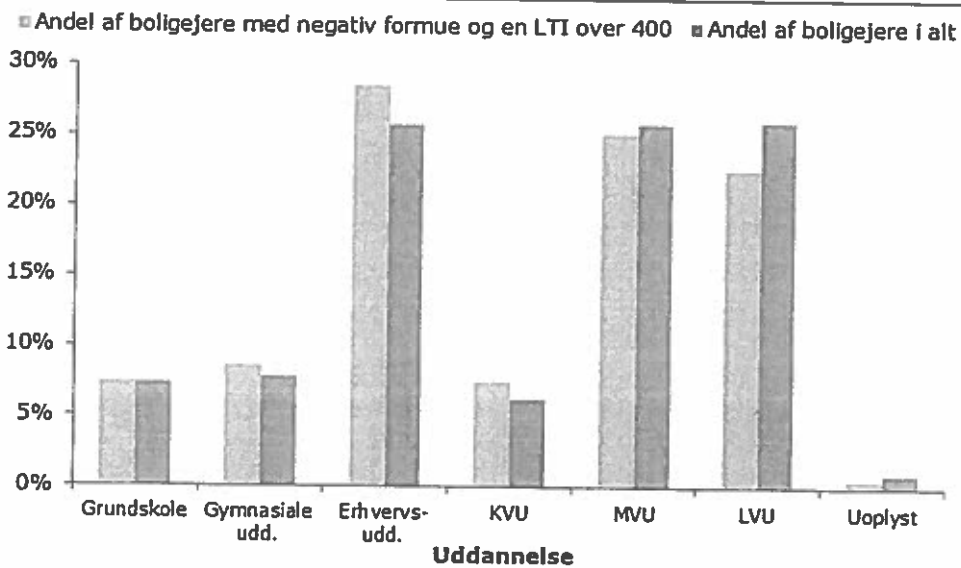
Finansrådets beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Anm.:

Ovenstående angiver aldersinterval for boligejere med en gælds faktor over 400, som samtidig har en negativ nettoformue (N=14.468 familier), samt aldersfordelingen blandt alle boligejere. Der tages udgangspunkt i et scenarie, hvor boligens værdi falder 10 pct. for boligejere med en gælds faktor mellem 400-500 og 25 pct. for boligejere med en gælds faktor over 500.

Figur 3. Familier med negativ formue og høj LTI efter uddannelse

Side 8



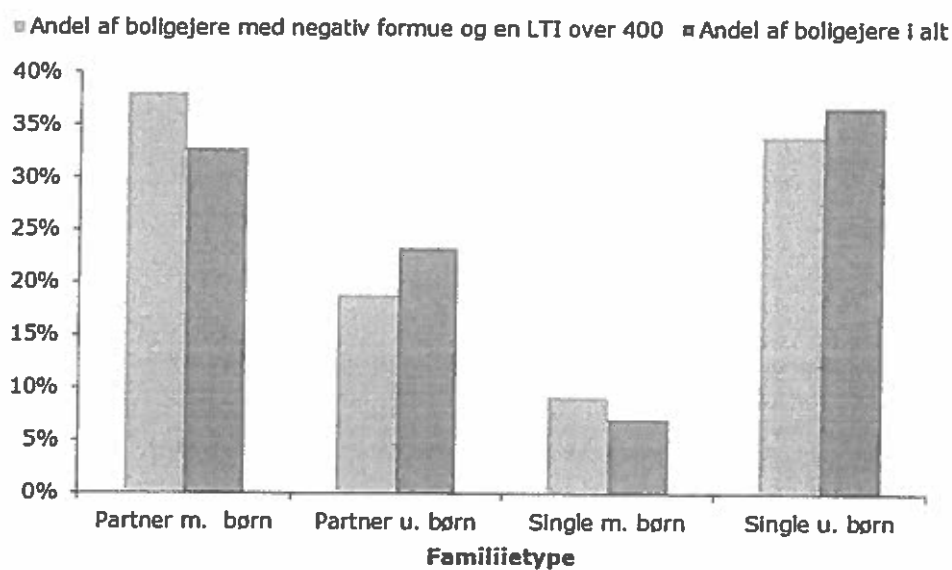
Journalnr. 115/27
Dok. nr. 545066-v1

Kilde:

Finansrådets beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Anm.:

Ovenstående angiver det højest fuldførte uddannelsesniveau for boligejere med en gælds faktor over 400, som samtidig har en negativ nettoformue (N=14.468 familier), samt uddannelsesniveaet blandt alle boligejere. Der tages udgangspunkt i et scenarie, hvor boligens værdi falder 10 pct. for boligejere med en gælds faktor mellem 400-500 og 25 pct. for boligejere med en gælds faktor over 500.

Figur 4. Familier med negativ formue og høj LTI efter familietype

Journalnr. 115/27

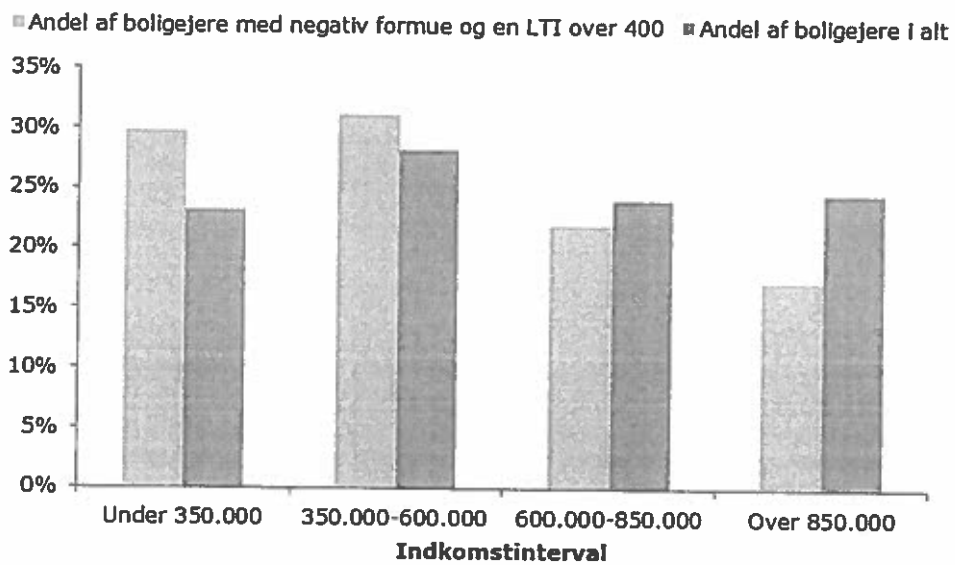
Dok. nr. 545066-v1

Kilde:

Finansrådets beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Anm.:

Ovenstående angiver familiesammensætningen for boligejere med en gældsfaktor over 400, som samtidig har en negativ nettoformue (N=14.468 familier), samt familiesammensætningen blandt alle boligejere. Der tages udgangspunkt i et scenarie, hvor boligens værdi falder 10 pct. for boligejere med en gældsfaktor mellem 400-500 og 25 pct. for boligejere med en gældsfaktor over 500.

Figur 5. Familier med negativ formue og høj LTI efter indkomst

Journalnr. 115/27
Dok. nr. 545066-v1

Kilde:

Finansrådets beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Anm.:

Ovenstående angiver indkomstintervallet for boligejere med en gælds-
faktor over 400, som samtidig har en negativ nettoformue (N=14.468
familier), samt indkomstfordelingen blandt alle boligejere. Der tages
udgangspunkt i et scenarie, hvor boligens værdi falder 10 pct. for
boligejere med en gældsfaktor mellem 400-500 og 25 pct. for bolig-
ejere med en gældsfaktor over 500.

Julie Nadja Sainio Westh (FT)

Fra: Astrid Thomas <at@lopi.dk>
Sendt: 30. november 2015 14:29
Til: Anette Iversen Andersen (FT); Helle Seidelin (FT)
Emne: VS: Høring af Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder
Vedhæftede filer: Vejledning til høring.PDF

LOKALE PENGEINSTITUTTER takker for muligheden for at afgive høringssvar og den aftalte udskydelse af høringsfristen.

Vi henviser til Finansrådets høringssvar af dd.

Med venlig hilsen

Astrid Thomas
Chefjurist

Lokale Pengeinstitutter
Toldbodgade 33, 4. sal
DK-1253 København K
Telefon: (+45) 33 41 84 00
www.lopi.dk

CVR-nr.: 15 51 53 17

Denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du ikke er den rette modtager af e-mailen, bedes du informere afsenderen om det. E-mailen og eventuelle bilag er behandlet i vores sikkerhedssystem. Lokale Pengeinstitutter påtager sig imidlertid intet ansvar for skade, som kan opstå på grund af virus mv.



25. november 2015

Finanstilsynet

Helle Seidelin, HEL@ftnet.dk

Høring af vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. af 3. november 2015 (j. nr. 123-0014)

Ny vejledning om kreditvurderinger i vækstområder

Tak for muligheden for at afgive bemærkninger til ovenstående høring.

Vi følger nøje udviklingen på boligmarkedet, da vi sammen med myndighederne har en fælles samfundsinteresse i at sikre et velfungerende og stabilt boligmarked.

Institutterne håndterer allerede en sund kreditgivning til privatkunder med deres kreditpolitik. Vejledningen er således udtryk for, at Finanstilsynet foretager en unødigt indgriben i institutternes kreditpolitik, som er et kerneelement i ledelsesansvaret og virksomhedsdriften.

Ledelsen fastlægger virksomhedens forretningsmodel og kreditpolitik

Ifølge bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. er det bestyrelsens ansvar at fastlægge virksomhedens forretningsmodel og foretage en vurdering af virksomhedens enkelte og samlede risici. Efter et princip om forsigtighed er det også bestyrelsens ansvar at vedtage en kreditpolitik.

Med vejledningen og dens detaljeringsgrad indsnævres institutternes muligheder og tiltag inden for kreditgivning og håndtering af risici. Det gælder særligt, hvis tilsynet bliver for restriktivt med håndtering af disse typer sager. Det er afgørende, at institutterne fortsat selv fastlægger deres kreditpolitik og håndtering af risici.

Behov for fleksibilitet i vejledningen

Såfremt vejledningen bliver en realitet, er det afgørende, at der i vejledningen sikres den nødvendige fleksibilitet. Det er derfor positivt, at det af indledningen til vejledningen fremgår, at punkterne i vejledningen som hovedregel bør følges. Institutterne skal ikke nødvendigvis følge punkterne i vejledningen, men kan vælge andre former for tiltag for at begræn-

se risikoen for instituttet og dets kunder. Det er afgørende, at der ikke hersker tvivl om, at denne fleksibilitet gælder for alle syv punkter i vejledningen. Derfor opfordrer vi til, at denne fleksibilitet understreges for hvert af de syv punkter.

Vejledningens juridiske karakter

Lovteknisk set er reglerne i en vejledning kun vejledende. I praksis oplever realkreditbranchen imidlertid, at vejledninger skal følges på stort set samme måde, som regler i bekendtgørelser. Overholdelse af vejledninger har især betydning i forbindelse med tilsynsbesøg. Såfremt en vejledning ikke følges, er der risiko for at få en anmærkning fra Finanstilsynet.

Det er derfor vigtigt for os at pointere, at når der er tale om en vejledning, bør det også i formuleringerne i vejledningen klart fremgå, at institutterne kan vælge andre løsninger, hvor det er velbegrunderet.

En vejledning bør som udgangspunkt ikke anvende ord som "skal". Ellers vil der ikke være tale om en vejledning, men om egentlige krav til institutterne, som i stedet bør fremgå af love og bekendtgørelser.

Unødigt højt detaljeringsniveau

Formuleringen af punkt 4 og 5 er et godt eksempel på, at vejledningen er unødigt detaljeret.

Institutterne skal beregne låntagers formue ved prisfald på 10 pct. af værdien ved en gældsfaktor mellem 4 og 5, og ved en gældsfaktor over 5 skal formuen beregnes ud fra et prisfald på 25 pct. af værdien. Derudover skal låntagers formue beregnes ud fra et prisfald på 40 pct. af værdien af begge ejendomme i de tilfælde, hvor låntager vil sidde med 2 boliger samtidig. Vejledningen skal anvendes ved bevilling af lån til økonomisk svage kunder i vækstområder. Derfor forudsætter vi, at det ikke er nødvendigt med en stresstest af det belånte aktiv for øvrige kunder.

Unge kunder, der er under uddannelse, er undtaget under visse betingelser. Vi finder ikke, at den nuværende formulering tager højde for alle relevante tilfælde. Derfor foreslår vi, at formuleringen blødes op, så det eksempelvis kan være unge under uddannelse, der er undtaget bl.a. som følge af særlige formue- og indtægtsforhold.

Vi uddyber naturligvis gerne vores bemærkninger.

Med venlig hilsen



Ane Arnth Jensen

Finanstilsynet
Att.: Helle Seidelin
Århusgade 110
2100 København Ø

Sendt til HFL@ftnet.dk

Høring over vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder

Finanstilsynet har ved mail af 3. november 2015 fremsendt udkast til "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv." i høring med anmodning om eventuelle bemærkninger.

Realkreditforeningen takker for muligheden for at kommentere udkastet og skal indledningsvist anføre, at udkastet indeholder en række gode og velovervejede pointer. Det giver god mening at forsøge at komme det lidt nærmere, hvordan man kan forhindre egentlige bobledannelser på boligmarkedet.

Vejledningens krav er i meget vidt omfang i overensstemmelse med den praksis, som finder sted i realkreditinstitutterne i dag. Det er imidlertid afgørende, at vejledningen giver realkreditinstitutterne tilstrækkelig fleksibilitet, når låneansøgninger skal behandles. Det er således ikke hensigtsmæssigt, såfremt vejledningen medfører afvisning af låneansøgninger fra kreditværdige kunder. Det fremgår af udkastet, at vejledningen "som hovedregel" bør følges. Foreningen skal anbefale, at fleksibiliteten fremgår eksplicit under de enkelte punkter, samt at anvendelsen af ordet "skal" i udkastet overvejes ændret, således at terminologien afspejler kravenes vejledende karakter.

Nedenfor følger foreningens mere specifikke bemærkninger til vejledningsudkastet:

Ad rapporteringskravet og mulig sammenhæng med regnskabsreglerne

Foreningen har noteret og støtter, at vejledningen alene omhandler långivning, og at der ikke er indarbejdet en sammenhæng til regnskabsreglerne om OIV eller indberetningsreglerne for svage kunder. Hvis et realkreditinstitut undlader at overholde vejledningen, fører dette således ikke i sig selv til, at kunden skal registreres med OIV eller markeres som svag. Dette bør fremhæves på en fremtrædende plads, således at der ikke hersker tvivl herom.

For så vidt angår kravet om, at institutterne skal måle på antallet af sager med afvigelser, er det foreningens opfattelse, at dette fremstår som et egentligt rapporteringskrav, som der efter foreningens opfattelse ikke er

26. november 2015

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3336 1311

mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

Journalnr. 115/77
Dok. nr. 545838-v1

behov for. Foreningen skal derfor anbefale, at det tydeliggøres, at der ikke er tale om et rapporteringskrav.

Side 2

Ad de afsnit, der vedrører rentestress

Det er vores opfattelse, at rentestress giver god mening både ud fra et kreditmæssigt og rådgivningsmæssigt synspunkt. Da ikke kun "økonomisk svage kunder", jf. udkastets anvendelsesområde, økonomi er følsom over for ændringer i renteniveauet, er det vores holdning, at regler om rentestress bør finde bred anvendelse. Rentestress bør således udføres for alle kunder – uanset en kategorisering som "økonomisk svag" eller ej – og i alle områder i Danmark.

Journalnr 115/77
Dok nr. 545838-v1

Det er vores vurdering, at en regel om rentestress med fordel vil kunne indarbejdes i god skik-bekendtgørelsen, hvor den bør erstatte den gældende regel om standardfinansiering.

De øvrige elementer i udkastet bør alene være af vejledende karakter, da realkreditinstitutterne allerede i dag inddrager en lang række af de parametre, der indgår i de følgende punkter.

Ad definition af omfattede kunder

Af udkastet fremgår, at nogle beregninger m.v. skal foretages i relation til alle kunder, mens andre alene finder anvendelse på såkaldt "økonomisk svage kunder". Formuleringen "økonomisk svage kunder" er efter vores opfattelse uhensigtsmæssig, da realkreditinstitutter typisk ud fra en kreditmæssig vurdering kun sjældent vil bevilge et lån til en "økonomisk svag kunde".

På denne baggrund skal foreningen anbefale, at man i den endelige vejledning undlader at benytte denne formulering og i stedet lader vejledningen omfatte samtlige kunder eller kunder med en gældsfaktor over 4 eller 5 og med negativ formue.

Ad definition af et vækstområde

I udkastet er anført en definition af et "vækstområde", som imidlertid efterlader institutterne med en del spørgsmål. Der er behov for, at den endelige vejledning indeholder en klar og operationel definition, der ikke efterlader tvivl om anvendelsesområdet.

Dette indebærer, at Finanstilsynet overvåger anvendelsesområdet nøje og melder ud – hurtigt og utvetydigt – når der sker ændringer i den geografiske afgrænsning. Dette må meget gerne være på postnummerniveau, således at institutterne umiddelbart kan følge op i relation til egne interne systemer og overholde vejledningens krav.

Ud over at være en nødvendighed i relation til overholdelsen af vejledningen, er det også afgørende i forhold til at skabe lige konkurrencevilkår institutterne imellem og gøre det muligt at foretage sammenligninger mellem institutterne.

Særligt ad pkt. 4

I udkastet er det valgt eksplicit at undtage unge under uddannelse. Det er positivt, men der bør efter foreningens vurdering tilføjes en passus om, at punktet kan fraviges for kunder med særlige formue- og indtægtsforhold, idet et eksempel på sådanne særlige forhold kan være de nævnte unge under uddannelse.

Journalnr. 115/77
Dok. nr. 545838-v1

Det er endvidere foreningens opfattelse, at vejledningen kan forstås således, at der stilles et højere egenfinansieringskrav til kunder med en gælds-faktor over 4 hhv. 5, hvilket synes uhensigtsmæssigt og administrativt tungt, særligt henset til det nyligt indførte egenfinansieringskrav i god skik-bekendtgørelsen.

Særligt ad pkt. 5

Det bør i vejledningen præciseres, om den krævede beregning skal tage udgangspunkt i aktuel vurdering eller købspris.

Ad ikrafttræden

Der er efter vores opfattelse tale om et særdeles komplekst regelsæt, der er vanskeligt at understøtte og arbejde med i praksis. På den baggrund skal foreningen anbefale, at institutterne som minimum får en frist på 6 måneder til at opfylde vejledningens krav.

Realkreditforeningen står naturligvis til rådighed, såfremt der er behov for en uddybning af ovenstående, eller der i øvrigt måtte være spørgsmål i relation til vores horingssvar.

Med venlig hilsen



Tina Oreskov

Direkte +45 3370 1114
tor@realkreditforeningen.dk

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø
Att: Helle Seidelin

KAPITALMARKEDS-
AFDELINGEN
Telefon: 3363 6101

Havnegade 5
1093 København K
Telefon: 3363 6363

www.nationalbanken.dk
kma@nationalbanken.dk

Sagsnr.: 150828
Dokumentnr.: 1489369

26. november 2015

Svar på høring om vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv.

Finanstilsynet har sendt udkast til vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i områder med større boligprisstigninger i høring.

Vejledningen indeholder syv punkter og anviser, hvordan penge- og realkreditinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i områder med større boligprisstigninger.

De første fem punkter vedrører låntagere i områder med større boligprisstigninger med en svag økonomi i form af negativ formue eller høj gældsfaktor/gearing. De sidste to punkter omhandler alle kunder i hele landet. Punkterne er efter Nationalbankens vurdering udtryk for sunde principper, som er med til fremadrettet at reducere risici i den finansielle sektor ved at gøre kunder og institutter mere robuste over for stigende renter og faldende boligpriser. Dette gælder især punkt 1 og 4, som Nationalbanken vurderer får den største effekt på institutternes robusthed.

Punkt 1 angiver, at kunder, der vælger variabel rente, ved bevillingstidspunktet skal have vurderet deres rådighedsbeløb ud fra en rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct.

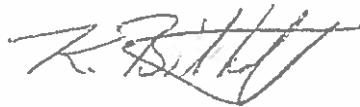
Nationalbanken ser positivt på punktet og finder, at vurderingen af kunders rentefølsomhed bør udvides til at inkludere alle kunder i hele landet, da en rentestigning påvirker alle variabelt forrentede lån og ikke er geografisk afgrænset til områder med større boligprisstigninger. Nationalbanken peger på, at den variable rente hurtigt kan overstige niveauet for den nuværende lave faste rente, der derfor ikke egner sig til at vurdere kunders rådighedsbeløb ved en rentestigning.

Punkt 4 angiver, at kunder i områder med større boligprisstigninger med en gældsfaktor på mellem 4 og 5 skal have en tilstrækkelig formue til, at nettoformuen også er positiv efter et boligprisfald på 10 pct. Ved en gældsfaktor over 5 skal nettoformuen være positiv efter et boligprisfald på 25 pct.

Nationalbanken ser positivt på punktet, da det kan fremme en forsvarlig kreditgivning i perioder med stigende boligpriser.

Låntagere med en høj gældsfaktor og høj belåningsgrad kan ikke i samme grad som andre håndtere udsving i fx rente og boligpriser. Det viser sig bl.a. ved, at der er relativt flere i denne gruppe, som er i restance på deres realkreditlån. Boligmarkedet er især i områder med større boligprisstigninger kendetegnet ved, at priserne kan svinge kraftigt. Derfor er det vigtigt at sikre, at disse låntagere har en tilstrækkelig buffer til, at de ikke påfører institutterne store tab.

Med venlig hilsen



Karsten Bilotto

AB i Krise
Foreningen af andelsboligforeninger i krise
Peter Bangsvej 77, 1.tv.
2000 Frederiksberg

Frederiksberg, den 25. november 2015

Til Finanstilsynet

Vedrørende høring om vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv., dateret 3. november 2015, journal nummer 123-0014

Foreningen af nødlidende andelsboligforeninger, AB i Krise, har følgende kommentarer til punkt 7, der vedrører en kundes køb af andel i en andelsboligforening. Dette punkt i vejledningen gælder kun for banker.

Foreningen kan tilslutte sig Finanstilsynets vejledning med følgende forbehold og bemærkninger:

Hvis en kunde ønsker lån i et pengeinstitut for at erhverve en andel i en andelsboligforening, hvor andelsboligforeningens realkreditlån er optaget i samme pengeinstituts koncernforbundne realkreditinstitut, er der ingen sikkerhed for, at pengeinstituttet foretager en reel vurdering af, om der er tale om en sund forening. Det gælder især, hvis foreningen er stiftet efter 2005, der er konstateret OIV, foreningens ejendom er overbelånt og der er indgået swapaftale med rentetrappe.

I en større usund andelsboligforening som fx A/B Hostrups Have, forholder det sig eksempelvis således, at andelshaverne ikke kan sælge deres andele, med mindre køber har samme bank som andelsboligforeningen. Alle andre banker afviser at yde lån til køb af andel, da de anser andelsboligforeningen for usund.

Foreningen af nødlidende andelsboligforeninger, AB i Krise, foreslår derfor, at vejledningen forsynes med et forbud mod at pengeinstitutter indgår bankforretninger med en andelsboligforening eller med belåning af andelshaveres andele, hvis foreningens ejendom er belånt i pengeinstituttets koncernforbundne realkreditinstitut. Derved ville en del af de sidste 10 års overbelåningssager på andelsboligområdet kunne have været undgået, idet det må antages, at andre banker vil foretage en reel vurdering af andelsboligforeningens økonomiske tilstand og være tilbageholdende med at påtage sig en risiko i usunde andelsboligforeninger.

Venlig hilsen

Niels Bjørnstrup og
Formand for ABiKrise

Irene Larsen
Næstformand i ABiKrise



Finanstilsynet
Att: Helle Seidelin
Århusgade 110
2100 København Ø

København, den 20. november 2015

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

Et af hovedargumenterne for den nye vejledning, er at priserne stiger hurtigt på ejerboliger i vækstområder. Andelsboliger er underlagt maksimalprisbestemmelser. Dette gør at de ikke i samme grad som ejerboliger, kan stige hurtigt, da det er andre faktorer end udbud og efterspørgsel der gør sig gældende. De oplever derfor ikke samme problematik. Derfor stiller vi os uforstående over for at køb af andelsbolig, får så stor opmærksomhed i den nye vejledning.

Når det er sagt, kan vi kun alle være interesseret i at andelsboligkøbere har økonomi til at blive boende i andelsboligen, også selvom boligafgiften skulle stige, eksempelvis som følge af foreningens finansiering. For at kunne foretage denne vurdering, kræver det at man som bank sætter sig grundigt ind i andelsboligforeningens økonomi. Dette oplever vi imidlertid allerede i høj grad at bankerne, har indarbejdet i deres kreditpolitik.

I forhold til de enkelte punkter i vejledningen, har vi følgende bemærkninger.

Punkt 1: Som bekendt kan man ikke optage realkreditlån til køb af andelsbolig. Mange banker tilbyder kun variabelt forrentet lån til køb af andelsbolig. Tilbyder banken fast forrentet andelsboligfinansiering, vil det ofte være forbundet med formuemæssige konsekvenser i tilfælde af førtidig indfrielse af lånet. Det er derfor svært på samme måde som ved ejerboliger, at tale om fastforrentet finansiering til andelsboligkøb.

Punkt 2: Der er ikke direkte sammenhæng mellem den ydelse andelsboligforeningen betaler på sit lån og den boligafgift andelshaverne betaler. Der er mange andre ting indeholdt i boligafgiften, hvilket gør denne tekniske beregning misvisende. Mange andelsboligforeninger har netop på grund af valget om et variabelt forrentet lån, en stor buffer i boligafgiften netop for at imødekomme fremtidige rentestigninger. Andre foreninger har sparet et stort beløb op til delvis indfrielse af gælden ved refinansiering. Disse forhold og mange flere tager den tekniske beregning ikke højde for.

Punkt 7: At afdragsfriheden udløber på andelsboligforeningens gæld, er ikke nødvendigvis udtryk for at boligafgiften i foreningen vil komme til at stige. Andelsboligfinansiering er langsigtet og der vil som oftest være en plan for, hvordan udløb af den afdragsfrie periode skal håndteres i den enkelte forening. Skal boligafgiften

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8, 501
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4900 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.



stige som følge af udløb af den afdragsfrie periode, vil vores anbefaling til foreninger være at lade boligafgiften stige gradvist i en årrække op til tidspunktet for udløb af afdragsfriheden, så stigningen ikke kommer med fuld effekt af en omgang.

Med venlig hilsen

Jan Hansen

Direktør

From: Kirsten Grandahl (FT)
Sent: 16 Nov 2015 09:07:01 +0100
To: SEKO1-Postkasse
Cc: Lars Stage (FT);Jesper Meyer (FT);Jesper Berg (FT);Kristian Vie Madsen (FT)
Subject: VS: Vi vil gerne give konstruktive input til "Ny vejledning om belåning af boliger i vækstområder"

Høringssvar til journalisering i BANK 1.

Fra: Lone Madsby (FT) **På vegne af** Finanstilsynets officielle postkasse (FT)
Sendt: 16. november 2015 08:59
Til: Kirsten Grandahl (FT)
Emne: VS: Vi vil gerne give konstruktive input til "Ny vejledning om belåning af boliger i vækstområder"

Fra: Uffe Drejer [<mailto:ufdr@home.dk>]
Sendt: 13. november 2015 16:42
Til: Finanstilsynets officielle postkasse (FT)
Cc: Mads Ellegaard
Emne: Vi vil gerne give konstruktive input til "Ny vejledning om belåning af boliger i vækstområder"

MAIL TIL DIREKTØR JESPER BERG.

Kære Jesper.

Jeg tillader mig, at skrive direkte til dig, idet jeg kender dig – som underviser - fra mit MBA (2011 og 2013) studie på AVT.

I home har vi nogle markedsobservationer gående på, at markedet i de seneste 1-2 måneder har ændret karakter i specielt København og Aarhus, så handelsaktiviteten nu er på et lavere niveau, end vi har oplevet i den første del af 2015. Derfor har vi et opmærksomhedspunkt på, om timingen af flere indgreb, specifikt i disse områder, kan have stor negativ indflydelse på et boligopsving, som ikke er for godt funderet. Der er netop implementeret stramninger i God Skik Reglerne 1. november, som vi først nu begynder at få meldinger om virkningen af.

Mit mål med denne henvendelse er, at vi gerne vil give jer markedsindsigt som er helt up-to-date.

Jeg står gerne til rådighed for en yderligere uddybning og en yderligere nuancering af det skrevne samt en dybere dialog om de tendenser, vi ser på boligmarkedet – ikke mindst i de største byer lige nu.

Bedste hilsner

Uffe Drejer

PRESSEMEDDELELSE

Home: Ny vejledning om belåning af boliger i vækstområder går for vidt

Ejendomsmæglerkæden Home er enig i formålet med den nye vejledning; at sikre en tilpas forsigtighed ved belåning af boliger i områder med større prisstigninger. I praksis i Århus, København og de københavnske omegnskommuner.

"Men nogle af forslagene i vejledningen, som lige nu er i høring, er efter vores mening for vidtrækkende og uheldigt timet," siger relationschef Mads Ellegaard.

"Det er således Home-kædens opfattelse, at vejledningen i sin nuværende udformning er mindre god timing, der også rammer skævt?. De foreslåede stramninger vil ramme især de yngre boligkøbere uretfærdigt hårdt og reelt gøre landets største byer til 'lukket land' for mange af dem," siger Mads Ellegaard fra Home.

"Vi ønsker ikke at gøre os til dommer over, om yderligere stramninger generelt er nødvendige eller ej, men det er vores klare opfattelse, at der er risiko for, at det vil føre til markant færre handler, længere salgstider og faldende pris," lyder det fra Home-chefen.

Boligmarkedet er – set med vores øjne – allerede ved at regulere sig selv, og det er vores vurdering, at specifikke geografiske stramninger risikerer at afspore storby-markedet, hvilket der er erfaring for også risikerer at ramme boligmarkedet i resten af Danmark.

Home peger på en række forhold, som efter kædens mening ikke er hensigtsmæssige:

1. Det første problem er som nævnt timingen.

Priserne er allerede begyndt at aftage, viser flere af de toneangivende prisindeks, hvorfor risikoen for en boligboble er mindre end tidligere. Priserne på lejligheder i København er i snit faldet med 200.000 kr. siden maj, viser ejerlejlighedsprisindekset fra Home og Danske Bank. Samtidig er det projektboliger, der trækker priserne op. Således steg de ifølge homes indeks med 4,7 % fra september til oktober, og her kan karakteren af de enkelte projekter spille ind. Stigningen for lejligheder i den eksisterende boligmasse steg til sammenligning mere beskedent - med 0,9 % fra sep. til okt. Også Home og Danske Banks fremvisningsindeks, som er en pålidelig indikator for de kommende måneders bolighandel, viser, at interessen for at købe lejligheder og huse er kølet af de seneste par måneder.

2. Det andet problem er, at forslaget har en klar geografisk slagside, der vil få en utilsigtet negativ effekt på boligmarkedet i både København og Aarhus – og i yderste konsekvens have negative afledte effekter på resten af boligmarkedet.

Det er u hensigtsmæssigt at gå ind og detailregulere et specifikt geografisk område. Hvis man vurderer, at der er et behov for en stramning, så bør det være et generelt forhold, hvor man ikke favoriserer nogle områder og lader andre betale prisen.

Særregler på kommuneniveau er ikke hensigtsmæssige. Der er eksempelvis i Aarhus Kommune flere eksempler på postnr., der ikke oplever stor vækst – heller ikke i bolighandel eller boligpriser. At bede om højere likviditetskrav i disse områder vil få i forvejen ramte områder til at have det endnu sværere. Der findes ligeledes byer og postnumre andre steder i landet – også i nabokommunerne til Aarhus, der oplever større vækstrater end oplandsbyerne i Aarhus Kommune. Det er en uforklarlig forskelsbehandling af borgere – blot fordi de bor på den forkerte side af kommunegrænsen.

3. Det tredje problem er, at forslagene bliver lagt oven i allerede vedtagne kreditstramninger, der lige er indført.

Der er for ganske nylig allerede indført en stramning på boligmarkedet. Fra 1. november er det et krav i 'god-skik-reglerne', at boligkøbere skal have sparet op til en 5 % udbetaling på den bolig, de vil købe. Vi har endnu ikke nået at se effekten af denne stramning, som gør det sværere for især yngre familier, de såkaldte førstegangskøbere, at få foden indenfor på boligmarkedet. 5 %-reglen vil i forvejen slå hårdest igennem i de største byer, hvor boligpriserne er højest. Den nye vejledning, der nu er i høring, vil løfte barren endnu en tand for især førstegangskøberne, uden at vi har nået at se, om der er tilstrækkelig effekt af den nye 5 % regel.

4. Det fjerde problem er, at der er meget nybyggeri på vej på markedet, hvilket vil mætte efterspørgslen yderligere.

I hovedstadsområdet og i Aarhus er der påbegyndt eller planlagt nybyggeri af boliger i et stort antal, der enten er kommet på markedet eller er på vej på markedet. Et kontinuerligt stigende antal nye boliger i storbyerne er samtidig med til at øge udbuddet i forhold til efterspørgslen, hvilket også er med til at mindske boblerisikoen, da et øget udbud vil holde de voldsomme prisstigninger på afstand.

Det rummer en fare i sig selv, hvis vi ser et voksende udbud af nye boliger samtidig med et markant dyk i handlerne.

Vi står selvfølgelig meget gerne til rådighed for en uddybning og en yderligere nuancering af det skrevne samt en dybere dialog om de tendenser, vi ser på boligmarkedet – ikke mindst i de største byer lige nu.



Venlig hilsen

Uffe Drejer
Adm. direktør
home a/s
Søren Frichs Vej 36 F, 8230 Åbyhøj

home

☎ 86154300

☎ 40802689

☎ cvr 13394172

✉ ufdr@home.dk

🌐 home.dk

📘 [facebook](#)

Læs mere om homeSpot
- boligens bedste sted



Julie Nadja Sainio Westh (FT)

Fra: Morten Bruun Pedersen <mbp@fbr.dk>
Sendt: 25. november 2015 07:40
Til: Helle Seidelin (FT)
Emne: Høring af vejledning om belåning af boliger i vækstområder

Hermed Forbrugerrådet Tænks bemærkninger til ovenstående vejledning.

Overordnet finder vi vejledningens intentioner om at begrænse overophedning af boligmarkedet positivt. Vi støtter også intentionerne om at begrænse udbredelsen af rentetilpasningslån. Endvidere finder vi det hensigtsmæssigt at begrænse de mere spekulativt betonedede aktiviteter i forbindelse med projektsalg.

Forbrugerrådet Tænk finder det dog usædvanligt, at Finanstilsynet udsteder finmaskede geografisk afgrænsede regler og tæt detailregulering af prisdannelsen på boligmarkedet.

Med venlig hilsen

Morten Bruun Pedersen
Seniorøkonom / Senior Economic Adviser

T +45 7741 7726 / M +45 2715 7435 / taenk.dk
Fiolstræde 17 B / Postboks 2188 / 1017 København K

Forbrugerrådet
Tænk
Danish Consumer Council

Forbrugerrådet Tænk er en uafhængig medlemsorganisation, der arbejder for et Danmark, hvor alle forbrugere kan træffe et trygt valg. Få nyheder, informationer om test, tilbud og gode råd 1-2 gange om ugen. Tilmeld dig vores nyhedsbreve på taenk.dk/nyhedsbrev