Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

VEJ nr 9299 af 20/04/2023 (Gældende)

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

Ministerium: Erhvervsministeriet	Journalnummer: Erhvervsmin., Finanstilsynet, j.nr. 23-006956

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

Denne vejledning anviser, hvordan penge- og realkreditinstitutter bør anvende tilpas forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af privatkunders ejerboliger og andelsboliger i områder med større prisstigninger (vækstområder). Vejledningen afspejler dermed, hvad der i den forbindelse bør tages højde for ved fastlæggelsen af institutternes kreditpolitik, forretningsgange mv., jf. bekendtgørelse nr. 1103 af 30. juni 2022 om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. (ledelsesbekendtgørelsen). Vejledningen bidrager til at beskytte institutter og privatkunder mod risikoen for stigende renter og faldende boligpriser.

Vejledning nr. 9051 af 29. januar 2016 om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. bortfalder.

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 det København og omegnskommuner samt Aarhus.

Opstår 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 betragtes som et vækstområde i relation til denne vejledning.

Punkterne i vejledningen skal bl.a. ses i sammenhæng med bestemmelserne om kreditområdet i bilag 1 til 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 også, at pengeinstitutter ved bevillinger skal vurdere robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet samt kundens evne til at overholde indgåede forpligtelser, herunder ved en eventuel forværring af kundens økonomiske forhold. Desuden skal der ved bevillingen bl.a. være oplysninger om kundens reelle formue, gældsfaktor og rådighedsbeløb under forudsætning af traditionel fast forrentet finansiering med afvikling. Endelig skal instituttet analysere kundens muligheder for at overholde sine forpligtelser ved en hurtigere tilbagebetaling og analysere kundens følsomhed over for rentestigninger, hvis kunden i væsentligt omfang har eller ønsker variabel rente.

Herudover skal øvrige bestemmelser i ledelsesbekendtgørelsens bilag 1 iagttages ved bevilling og styring af eksponeringer.

Institutterne skal også være opmærksomme på bl.a. kravet i bekendtgørelse om god skik for boligkredit (bekendtgørelse nr. 752 af 23. april 2021 og vejledning nr. 9619 af 10. september 2020) om, at kunder

skal erlægge en passende egenfinansiering, og reglerne i samme bekendtgørelse om risikable aftaler om realkreditlån eller realkreditlignende lån.

Vejledningens punkter angiver de principper, som institutterne som hovedregel bør anvende i forbindelse med bevilling af udlån til privatkunders køb eller tillægsbelåning af ejerboliger og andelsboliger 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 bør imidlertid i forbindelse med kreditvurderingen tage højde for den særlige risiko, der er ved udlån i vækstområderne, for herigennem at sikre iagttagelse af forsigtighedsprincippet, der følger af ledelsesbekendtgørelsen. Når der under de enkelte punkter nedenfor er anført "som hovedregel" eller "bør", indebærer det, at institutterne kan vælge andre former for tiltag for at begrænse risikoen for instituttet og dets kunder.

Institutterne skal internt eksplicit tage stilling til og følge antallet af bevillinger af udlån, der afviger fra vejledningens hovedregler, så instituttet har en tilstrækkelig viden om risikoen, jf. principperne for udarbejdelse af forretningsgange for bevilling af eksponeringer i ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 16 - 20. Finanstilsynet kan med hjemmel i § 347 i lov om finansiel virksomhed anmode institutterne om at fremvise data for det.

Vejledningen omfatter nedenstående fem punkter om belåning af boliger i vækstområder. Desuden omfatter vejledningen nedenstående tre punkter med præcisering af forhold, der gælder ved belåning af 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 bør instituttet derfor sikre, at kunden stadig har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb, selv om den faste rente måtte stige lidt.

Hvis kunden således vælger et lån med variabel rente, bør instituttets vurdering af, om rådighedsbeløbet på bevillingstidspunktet er tilstrækkeligt, som hovedregel ske ud fra en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., og med afvikling af realkreditgæld over højst 30 år og efterfinansiering over højst 20 år.

Dette omfatter al kundens boliggæld i vækstområder, herunder også eksisterende gæld, der ønskes videreført, og gæld til køb af en andelsbolig.

2) Hvis kundens andelsboligforening har variabelt forrentet gæld, er der ingen sikkerhed for, at foreningen på et senere tidspunkt har mulighed for at omlægge lånet 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 eller lignende, bør pengeinstituttet derfor ved opgørelsen af kundens rådighedsbeløb forudsætte, at andelsboligforeningens gæld med variabel rente har en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct.

Ved beregningen af kundens rådighedsbeløb bør pengeinstituttet som hovedregel dermed tage højde for kundens forholdsmæssige andel af rentedifferencen i forhold til den faktiske rente.

Det er med til at sikre, at kunden har råd til en stigning i boligafgiften, hvis renten på andelsboligforeningens gæld stiger. I nogle tilfælde viser andelsboligforeningens regnskab og budget et stort likviditetsoverskud, så pengeinstituttet ikke er i tvivl om, at ovennævnte rentestress af andelsboligforeningens gæld vil kunne absorberes indenfor den nuværende boligydelse og derfor ikke vil give anledning til en stigning i boligydelsen. I disse tilfælde kan pengeinstituttet undlade at tage højde for dette rentestress ved beregningen af kundens rådighedsbeløb.

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 bør derfor som hovedregel afvikle boliggælden ud fra en ydelse, der svarer til den ydelse, der ville skulle betales ved en afvikling over maksimalt 30 år med den faste rente på bevillingstidspunktet, 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 boliggæld 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.

Dette punkt i vejledningen gælder kun for pengeinstitutter. Pengeinstitutterne kan dog se bort fra det, når belåningsgraden er mindre end eller lig med 80 pct.

4) Er kundens gældsfaktor 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 bør således have en robust, positiv formue. Det betyder, at formuen bør forblive positiv, hvis boligen falder i værdi. Ved en gældsfaktor mellem 4 og 5 bør formuen således som hovedregel være positiv, selv om boligen falder 10 pct. i værdi. Ved en gældsfaktor på over 5 bør formuen som hovedregel 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, hvis det forventes, at gældsfaktoren efter endt uddannelse nedbringes til under 4, selv når en forventet stigning i kundens gæld i studietiden er indregnet. Ligeledes er kunder med høj jobsikkerhed, og som har valgt fast rente og afdrag på realkreditgælden, undtaget, hvis deres formue er positiv.

Ved opgørelsen af kundens formue bør kundens aktiver indgå med deres reelle værdier. Det gælder bl.a. værdien af andelsbeviser, der her bør afspejle dagsværdien af den ejendom, som andelsboligforeningen ejer. Det vil i tilfælde, hvor andelsboligforeningen har anvendt en mere forsigtig værdiansættelse, føre til

en højere værdi end den regnskabsmæssige, når formuen skal kompensere for en høj gældsfaktor. I andre sammenhænge er det relevant at bruge den lavere regnskabsmæssige værdi ved opgørelsen af formuen, da det svarer til den værdi, som kunden må sælge andelsbeviset til.

Ved beregning af gældsfaktoren for en kunde, som køber eller allerede ejer en andelsbolig, omfatter kundens gæld også kundens forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld. Hvis stiftelses- eller tegningsprocenten i andelsboligforeningen er mindre end 100, kan instituttet dog nøjes med at tage højde for en andel af gælden svarende til en stiftelses- eller tegningsprocent på 100. Det forudsætter, at lejeindtægter fra udlejede lokaler kan dække renter, afdrag og omkostninger for den andel af gælden, som svarer til forskellen mellem en stiftelses- eller tegningsprocent på 100 og den faktiske stiftelses- eller tegningsprocent. Hvis den faktiske leje er højere end markedslejen, bør denne forudsætning også være opfyldt ved udlejning til markedslejen. Beregningen bør ske med en fast rente, der er 1 procentpoint højere end den aktuelle faste rente, dog minimum 4 pct., og med afvikling af realkreditgæld over højst 30 år og efterstående gæld over højst 20 år.

5) Det stiller særligt store krav til robustheden af kundens indtjening og likviditet at have to boliger på samme tid. Har kunden ikke solgt sin bestående bolig, inden der underskrives købsaftale for en ny bolig, bør kundens økonomi derfor som hovedregel 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 med det, indebærer, at instituttet bør være særligt forsigtig i sin vurdering af kundens økonomi.

Medfører kundens køb af en bolig, at kunden vil have mere end to boliger, bør kunden kunne betale renter og afdrag på alle boliger i den periode, instituttet forventer, at kunden vil have boligerne, dog i mindst 12 måneder. Desuden bør instituttet sikre sig, at kundens formue er robust. Den bør således som hovedregel 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 bør 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 bør instituttet gennemgå andelsboligforeningens økonomi (årsrapport og budget) for at sikre, at der er tale om en sund forening. Herudover bør instituttet gennemgå de øvrige relevante dokumenter i form af f.eks. nøgleoplysningsskemaerne og referatet fra andelsboligforeningens senest afholdte generalforsamling. Instituttet bør tage stilling til den reelle værdi af andelsboligen, og det indebærer, at instituttet bør vurdere dagsværdien af andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom.

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

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

Endelig bør instituttet tage stilling til den drifts-, likviditets- og kapitalmæssige effekt af renteswaps, rentetrapper og lignende.

Ved vurderingen af om kundens rådighedsbeløb er tilstrækkeligt til at dække yderligere udgifter, der måtte komme om en årrække, bør pengeinstituttet tage højde for kundens livsløbsfase. Det kan også tage højde for sandsynlige lønstigninger og mulige tilpasninger af økonomien i øvrigt.

Dette punkt i vejledningen gælder kun for pengeinstitutter.

8) Det fremgår af ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 21, at en betryggende overvågning af et pengeinstituts enkelte eksponeringer almindeligvis som minimum vil omfatte bl.a. gennemgang af regnskabsmateriale, årsopgørelser og budgetter mv. fra kunder og kautionister m.fl., herunder en vurdering af om interne eller eksterne forhold væsentligt har ændret evnen til at servicere gælden igennem hele restløbetiden.

Tilsvarende fremgår det af ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, nr. 23, at en betryggende overvågning af et realkreditinstituts eksponeringer almindeligvis vil indeholde bl.a., hvordan der skal ske opfølgning på enkelteksponeringer, herunder gennemgang af regnskabsmateriale, årsopgørelser og budgetter mv. fra kunder og kautionister m.fl.

Denne overvågning skal sikre, at penge- og realkreditinstitutter har et opdateret overblik over deres risici og løbende får foretaget tilstrækkelige nedskrivninger og afsat tilstrækkelig kapital.

Reglerne indebærer ikke, at penge- og realkreditinstitutter ved hver regnskabsaflæggelse skal have årsopgørelser og budgetter mv. fra alle deres privatkunder med boliglån. Derimod skal de ved regnskabsaflæggelsen vurdere, hvilke oplysninger de har brug for til at få overblik over instituttets risici og få foretaget tilstrækkelige nedskrivninger og afsat tilstrækkelig kapital.

For nogle kunder vil det ikke være relevant at indhente aktuelle årsopgørelser og budgetter mv. Det gælder i følgende tilfælde:

- Instituttets eksisterende oplysninger om kunden ved bevillinger og fra efterfølgende modtagelse af oplysninger gør det usandsynligt, at risikoen, nedskrivningsbehovet eller behovet for afsat kapital er steget væsentligt siden instituttets seneste vurdering af dem.
- Instituttet har aktuelle oplysninger fra kunden, der gør det usandsynligt, at risikoen, nedskrivningsbehovet eller behovet for afsat kapital er steget væsentligt siden instituttets seneste vurdering af dem. Det kan f.eks. være oplysninger baseret på adgang til e-skat, oplysninger om kundens gældsafvikling og

øvrige opsparing, oplysninger om kundens væsentlige udgifter, herunder boligudgifter, bl.a. til el og varme, og oplysninger om den samlede belåningsgrad.
– Kunden indgår i en gruppe af privatkunder, der er ensartede med hensyn til deres økonomi, bolig og belåning af boligen, og instituttet får aktuelle årsopgørelser og budgetter mv. eller andre aktuelle oplysninger fra andre kunder i gruppen og kan på det grundlag vurdere, om gruppens risiko, nedskrivningsbehov og behov for afsat kapital er steget væsentligt siden instituttets seneste vurdering af dem.

Hvis aktuelle årsopgørelser og budgetter mv. eller andre relevante oplysninger, jf. ovenfor, bekræfter kundens gode bonitet, kan instituttet antage, at risikoen ved lånet er begrænset af sikkerhedsstillelsen og af kundens betalingsevne. Instituttet kan afspejle denne risikoantagelse i nedskrivningsbehovet, jf. regnskabsbekendtgørelsen og dens bilag 10, og i kapitaldækningsbehovet, jf. kapitel 10 i lov om finansiel virksomhed.

For lån med afdragsfrihed er der et større behov for at overvåge kundens økonomiske situation i overensstemmelse med reglerne i nr. 21 og 23 i ledelsesbekendtgørelsens bilag 1, end der er for kunder med traditionel fast forrentet finansiering med afvikling. Det skyldes, at med de lave ydelser på disse lån kan kundens økonomi være væsentligt forværret, uden at det giver anledning til faresignaler som restancer, før kundens økonomiske problemer er meget store.

Det gælder i særlig grad ved lån med mulighed for langvarig afdragsfrihed, da der her er en lang periode med lave ydelser. Det gælder også i særlig grad, hvis lånet desuden har variabel rente, da det i en periode med en lav variabel rente også medvirker til lave ydelser.

Opfylder et boliglån med mulighed for afdragsfrihed ikke kriterierne for at være et nedsparingslån, skal låntageren som udgangspunkt kunne godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed. Lån med afdragsfrihed, som ikke er nedsparingslån, giver derfor i den afdragsfri periode kunden mulighed for en løbende opsparing, der mindst svarer til de afdrag, som er forudsat ved beregning af rådighedsbeløbet. I praksis vil kunden dog ofte ikke spare op, men have et højere forbrug.

Det indebærer, at der for lån med langvarig afdragsfrihed, herunder nedsparingslån, som udgangspunkt er et særligt behov for overvågning. Indebærer lånet reelt en mindre risiko for kunden og instituttet end andre tilsvarende lån, f.eks. fordi instituttet og kunden har aftalt en opsparing, som instituttet følger op på, kan instituttet dog tage højde for det.

Finanstilsynet, den 20. april 2023

LARS STAGE