

NOTAT

26. oktober 2017

Nye retningslinjer for boliglån i husstande med høj gæld

Den nye model er målrettet husstande, der optager realkreditlån eller real-kreditlignende lån, der indebærer høj gæld, dvs. konkret husstande med en samlet gæld på fire gange indkomsten eller derover (gældsfaktor større end 4) og husstande med en høj belåningsgrad (over 60 pct. af ejendoms-værdien).

Modellen indebærer, at for låntagere med høj gældsfaktor (over 4) og høj belåningsgrad (over 60 pct.) anses følgende låntyper for risikable:

- Lån med variabel rente med kortere rentebinding end 5 år (F1-F4) med eller uden afdrag
- Lån med afdragsfrihed og rente der justeres hvert femte år eller sjældnere

Det betyder, at kreditinstitutterne fremover som udgangspunkt ikke må yde disse låntyper til kunder med en gældsfaktor over 4 gang indkomsten og en belåningsgrad over 60 pct.

Disse låntyper udgjorde i første halvår af 2017 omkring 13 pct. af institutternes nyudlån på landsplan.

Denne afgrænsning indebærer på den ene side et stop for nogle af de mest risikable/rentefølsomme låntyper i tilfælde, hvor husstande har høj gæld og lav friværdi. På den anden side kan institutterne tilbyde alternative finansieringsmuligheder til låntagere med høj gældsfaktor. Modellen giver mulighed for, at låntagere med høj gæld enten kan få fleksibilitet på ”afdragssiden” eller på ”rentebindings-siden”, idet nedenstående låntyper ikke kategoriseres som risikable:

- Lån med fast rente i hele lånets løbetid med eller uden afdrag.
- Lån med rente der justeres hvert femte år eller sjældnere (F5 og længere rentebinding) med afdrag.
- Lån med variabel rente med eller uden afdrag, hvis belåningsgraden er mindre end 60 pct.

Begrænsninger i bankernes prioritetslån behandles som udgangspunkt parallelt med de tilsvarende realkreditlån.

Omlægninger af lån, hvor der ikke ændres i risikoprofilen på lånet samt de lån, der har indbygget mulighed for de såkaldte profilskifter, er ikke omfattet af lånebegrænsningen.

På baggrund af en konkret vurdering af kunden, kan der inden for modellen dog ydes lån til hustande med en høj gældsfaktor, hvis låntagere har en lav nominel gæld, fx ved køb af en ejendom til en kvadratmeterpris i størrelsesordenen op til et niveau omkring 10.000 kr. (aktuelt niveau). I landdistrikterne ligger kvadratmeterprisen på ca. 8.000 kr. Der vil også blive taget hensyn til låntagere med høj likvid formue.

Afgrænsningen indebærer, at låntagere, fx pensionister eller andre med lav belåningsgrad, dvs. op til 60 pct. der ønsker at belåne deres friværdi (f.eks. gennem de såkaldte nedsparingslån) fortsat har mulighed for det.

Institutterne vil, jf. gældende regler, også fortsat kunne håndtere situationer, hvor familier kommer ud for sociale begivenheder, f.eks. midlertidig ledighed, sygdom eller lignende, og som i en periode kan få behov for et lån med lav ydelse (afdragsfrihed, kort rentebinding).

Udmøntning af den nye model

Den beskrevne model udmøntes i God Skik for boligkredit (God Skik bekendtgørelsen). Ved denne implementering vil tiltaget gælde for hele landet.

Denne model indebærer en retlig gennemførelse af Det Systemiske Risikoråds henstilling rettet mod kreditinstitutternes långivning til *den enkelte låntager* i stedet for mod *instituttets portefølje i geografiske udsnit af landet*, som styresignalet fra juni lagde op til.

Andelsboligforeninger og andelshavere er ikke omfattet af reglerne, herunder da man ikke kan opgøre en andelsboligforenings "indtægter" og dermed heller ikke beregne en gældsfaktor på samme måde, som man beregner fysiske personers gældsfaktor.

Finanstilsynet fører tilsyn med, at institutterne lever op til god skik. Finanstilsynet vil kunne gribe ind, hvis et institut ikke foretager en konkret vurdering af, om låntageren ved at få et risikobetonet lån hermed opnår en høj gældsfaktor, og om det i det enkelte tilfælde vil være forsvarligt at yde lånet.

Effekt af begrænsningen af risikobetonet långivning

Rammen for den nye model adskiller sig fra det oprindeligt udmeldte styresignal, da der nu lægges op til en implementering, der er rettet mod de enkelte låntagere og ikke mod institutternes porteføljesammensætning, ligesom den geografisk afgrænsning er anderledes. Omdrejningspunktet for såvel risikorådets forslag og den nye model er imidlertid fortsat, at det alene vedrører husstande, der vil få en gældsfaktor over 4 for at være omfattet af de skærpede retningslinjer.

Med de nye retningslinjer foretager regeringen en balanceret løsning, hvor vi understøtter et fortsat stabilt boligmarked til gavn for boligejerne. De nye retningslinjer skal således øge boligejernes robusthed for boliglån i husstande med høj gæld.

På baggrund af data for fordelingen af boliglån er det vurderingen, at udgangspunktet for en skærpelse af reglerne om risikobetonet långivning, omtrent er det samme som Rådets konkrete forslag. I første halvdel af 2017 var andelen af nyudlån i kroner omfattet af afgrænsningen således ca. 22 pct. for "Landsdel Københavns by" og lidt lavere for "Landsdel Københavns omegn". På landsplan var andelen 13 pct.

Med modellen vil man kunne låne det samme beløb som før, men en låntager kan få at vide, at det skal være med en anden lånetype, end hvad låntageren i udgangspunktet havde forestillet sig.

Indfasning

Justeringen af God Skik-bekendtgørelsen vil ske med følgende trappemodel:

Trin 1: Annoncering af ny model

Det er annonceret [d. 26. oktober], at justeringen i god-skik-bekendtgørelsen træder i kraft 1. januar 2018. Det indebærer, at institutterne får tid til at tilpasse deres systemer m.v. til den nye udmøntning.

Institutterne skal med det samme påbegynde indfasningen af de nye regler. Via indberetninger til Finanstilsynet måler Finanstilsynet niveauet for den risikobetonede långivning i 4. kvartal 2017.

Fase 2: Udmøntnings-fasen

Bekendtgørelsen træder i kraft 1. januar 2018.

Fase 3: Afrapportering

Det vil løbende blive vurderet, om den risikobetonede långivning er faldet.

Institutterne afreporterer til Finanstilsynet, der orienterer erhvervsministeren om udviklingen i den risikobetonede långivning. Den første afreportering til Finanstilsynet vil finde sted efter 1. halvår 2018. Efterfølgende vil afreporteringen være kvartalsvis.