

Finanstilsynet
Strandgade 29
1401 København

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

Peter Ejler Storgaard
Underdirektør, chef for
Finansiel 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 gældsfaktor, 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 aktuel tomgang ved beregningen af gældsfaktor.

Med venlig hilsen



Peter Ejler Storgaard