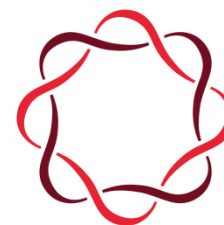


Finanstilsynet
Strandgade 29
1401 København K

Sendt til cia@ffnet.dk og ls@ffnet.dk



**FINANS
DANMARK**

Krav om gentagen vurdering af låntagers økonomiske situation indebærer væsentlig byrde for låntagerne og institutterne

Hørings svar

19. august 2022

Resumé

Finanstilsynet indfører i udkastet til revideret vækstvejledning et nyt punkt, som tager særligt sigte på lån med afdragsfrihed.

Tilsynet lægger op til at indføre krav om, at institutterne hyppigt skal genvurdere kundernes evne til at overholde deres låneforpligtelser i resten af lånets løbetid. Det gælder, selvom kunderne allerede har opfyldt de skærpede krav for at blive godkendt til de afdragsfrie lån, og selvom kunderne betaler deres ydelser til tiden.

Det er uklart, hvilket problem tilsynet ønsker at løse med det nye krav, og hvad konsekvenserne skal være for låntagerne, hvis deres økonomi ændrer sig, eller hvis de ikke leverer de krævede oplysninger.

Samtidig indebærer den gentagne vurdering af låntagernes kreditværdighed en væsentlig byrde for både låntagerne og institutterne og en øget låneadministration, som indebærer flere omkostninger for forbrugeren.

Vi skal på denne baggrund anmode om et møde med Finanstilsynet snarest muligt, så formålet og konsekvenserne af kravet kan blive belyst bedre.

Finans Danmarks kommentarer til udkast til revideret vækstvejledning

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere det fremsendte udkast til revideret vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. (vækstvejledningen).

Vi gør opmærksom på, at selv om der er tale om en vejledning, så nærmer indholdet af vejledningen sig på flere punkter en egentlig regelfastsættelse. Årsagen er vejledningens krav om, at såfremt institutterne vælger ikke at følge punkter, hvor formuleringerne "som hovedregel" eller "bør" anvendes, skal institutterne vælge andre tiltag, hvor forholdet adresseres i lige så høj grad, som hvis vejledningens punkter blev fulgt. "Bør"-bestemmelser bliver derfor ved Finanstilsynets inspektioner af institutterne lagt til grund som regler og fungerer som en slags "facitliste". Vi mener, det er problematisk, når der sker en reel regelfastsættelse i en vejledning. Det gælder ikke mindst, når kravene har vidtgående virkning over for både forbrugerne og institutter, som vi redegør nærmere for nedenfor.

Derudover vil vi pege på det uhensigtsmæssige i, at et udkast til reguleringsmæssige ændringer sendes i høring hen over sommerferieperioden. Det indebærer, at Finans Danmark som høringspart får sværere ved at bidrage optimalt i høringsprocessen.

Ad nyt pkt. 8 – boliglån med afdragsfrihed

Der foreslås indføjet et helt nyt punkt i vækstvejledningen – punkt 8 om boliglån med mulighed for afdragsfrihed. For disse boliglån foreslås det, at instituttet efter den oprindelige bevilling og med jævne mellemrum i lånets løbetid skal have oplysninger om kundens økonomiske forhold, der svarer til de krævede oplysninger ved bevillinger. Det omfatter bl.a. årsopgørelser og budgetter.

For så vidt angår boliglån med mulighed for afdragsfrihed op til 10 år er det op til instituttet selv at fastsætte, hvor ofte det er nødvendigt, at kunderne giver oplysninger om deres økonomiske forhold. For boliglån med mulighed for afdragsfrihed i mere end 10 år skal det som udgangspunkt ske hvert andet år.

Vi finder dette nye krav uacceptabelt. Det er vores vurdering, at der ikke er nogen begrundelse for at indføre et så indgribende krav, der vil have store konsekvenser for såvel låntager som institut. Med kravet er der tale om en uhensigtsmæssig nyskabelse i forhold til såvel låntagerne som institutternes håndtering af

Høringsvar

19. august 2022



boliglån, som kunderne servicerer i overensstemmelse med den indgåede låneaftale. Låntagerne pålægges løbende at skulle udarbejde revideret budget og levere dette samt øvrige oplysninger til instituttet.

Det er vores vurdering, at man med dette krav, der foreslås at gælde helt generelt og automatisk uden nogen individuel vurdering i den enkelte sag, forrykker grænsen for, hvad der bør overlades til institutterne selv at håndtere – og tilsvarende bære ansvaret for – og hvad der kræver reguleringsmæssige tiltag. I de ca. 15 år, hvor låntagere har haft adgang til boliglån med mulighed for afdragsfrihed, har vi ikke set dokumentation for væsentlige problemer for disse låntagere i forbindelse med udløb af afdragsfriheden. Der er således efter vores vurdering ikke noget behov for kravet, som vi anser for særdeles uproportionalt.

De gældende regler sikrer allerede en meget høj grad af forbrugerbeskyttelse, idet instituttet bl.a. skal foretage en grundig individuel vurdering af låntagers økonomi m.v., inden instituttet tilbyder et lån. I den vurdering kan bl.a. indgå nuværende og fremtidigt rådighedsbeløb (herunder ved udløb af afdragsfrihed), kundens økonomiske adfærd, formuerobusthed, belåningsgrad samt sikkerheden for pantet i ejendommen.

Kravet om at instituttet efter den oprindelige bevilling og med jævne mellemrum i lånets løbetid skal have oplysninger om kundens økonomiske forhold, der svarer til de krævede oplysninger ved bevillinger, giver anledning til mange spørgsmål. For hvad skal konsekvensen være, hvis kundens økonomiske forhold er ændret, siden lånet blev bevilliget? Eller hvis kunden ikke indleverer de krævede oplysninger løbende? Når kunden betaler sine aftalte ydelser, har institutterne i dag ikke nogen reaktionsmuligheder pga. ændringer i kundens økonomi.

Beregning af rådighedsbeløb - afvikling af efterfinansiering over 20 år

Det foreslås i udkastet, at instituttet i forbindelse med beregning af låntagers rådighedsbeløb tager udgangspunkt i, at efterfinansiering afvikles over højst 20 år.

Set i forhold til de gældende regler foreslår Finanstilsynet på s. 3, 5. afsnit, at den maksimale tidshorizont for privatkunders afvikling af boliglån forkortes væsentligt fra 30 år til 20 år. Vi forstår det ændrede krav således, at løbetiden på 30 år fortsat gælder for realkreditlån og realkreditlignende lån, der ligger inden for realkreditlovgivningens lånegrænser, mens løbetiden på 20 år gælder for belåning/efterfinansiering ud over realkreditlån og realkreditlignende lån. Vi opfordrer Finanstilsynet til at præcisere dette. Endvidere er der behov for at præcisere, at andelsboliglån (som hverken er realkreditlån eller efterfinansiering) ligeledes kan have 30 års løbetid i beregningen af rådighedsbeløb.

Hørings svar

19. august 2022



For så vidt angår efterfinansieringen ud over realkreditlån og realkreditlignende lån stiller vi os uforstående over for den markante reduktion af afviklingsperioden, der afviger fra flere institutters praksis, som tilsynet ellers hidtil har accepteret. Det forekommer ikke velbegrunderet eller rimeligt. Vi opfordrer på den baggrund tilsynet til at fastholde den gældende grænse.

Som kravet er formuleret i udkastet, omfatter det alene lån med variabel rente. Det bør afklares, om det er intentionen med forslaget, eller om intentionen er et krav til efterfinansiering generelt.

Kravet gælder endvidere alene i relation til vækstområder. Det bør ligeledes afklares, om det er intentionen med forslaget, eller om intentionen er, at kravet gælder i hele landet.

Ad skærpet afvikling for privatkunder med svage formueforhold

Vi har konstateret at der i Finanstilsynets julebrev for 2021 bl.a. fremgår et nyt afviklingskrav i de tilfælde, hvor kunden har spinkel eller negativ formue:

"I de tilfælde, hvor kunden har spinkel eller negativ formue, skal den manglende robusthed opvejes af andre forhold. Finanstilsynet tager her udgangspunkt i, at den manglende formue kan kompenseres af, at kunden afvikler et fast forrentet realkreditlån eller realkreditlignende lån over 30 år og samtidig afvikler efterfinansieringslånet over maksimalt 10 år. Afviklingskravet gælder, indtil værdien af boligen som minimum kan falde 5 pct., uden at formuen bliver negativ. Den hurtigere afvikling skal bidrage til, at kundens formueforhold hurtigt bliver forbedret."

Det fremgår af julebrevet, at dette krav gælder i hele landet.

Samtidig indeholder vækstvejledningen et afviklingskrav for kunder med negativ formue i vækstområder, jf. følgende formulering fra udkastet til pkt. 3:

"Kunder med negativ formue bør derfor som hovedregel afvikle bolig-gælden ud fra den ydelse, der svarer til den ydelse, der ville skulle betales ved en afvikling over maksimalt 30 år med den faste rente på bevil-lingstidspunktet, dog minimum 4 pct.

Besparselsen ved en eventuel afdragsfrihed og/eller variabel rente på realkreditlånet bør således som hovedregel fuldt ud anvendes til afvikling af anden bolig-gæld 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."

Hørings svar

19. august 2022



I forbindelse med, at vækstvejledningen er under revision, finder vi det hensigtsmæssigt, at begge afviklingskrav fremgår af denne. Vejledningen indeholder allerede i dag en række krav, der gælder i hele landet, hvor afviklingskravet i julebrevet kan indarbejdes, således at der skabes et bedre overblik over kravene.

Det bemærkes, at skærpede afviklingskrav generelt kan gøre det yderligere vanskeligt for nogle at komme ind på boligmarkedet.

Værdiansættelse af en andelsboligforeningsejendom

I udkastet til vækstvejledning benyttes forskellige udtryk i relation til værdiansættelse af en andelsbolig hhv. andelsboligforenings ejendom:

- "Instituttet bør tage stilling til den reelle værdi af andelsboligen, og det indebærer, at instituttet bør vurdere andelsboligforeningens ejendom i alternativ anvendelse som udlejningsejendom."
- "dagsværdien af den ejendom, som andelsboligforeningen ejer"

Vi foreslår, at der sker en præcisering, således at der alle steder i vejledningen benyttes enslydende formuleringer.

Venlig hilsen



Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark

og direktør i Realkreditrådet

Direkte: 40384420

Mail: aaj@fida.dk

Hørings svar

19. august 2022

