

Mere robust ejendomsfinansiering

Tilsynsdiamanten opstiller en række pejlemærker for, hvad Finanstilsynet som udgangspunkt anser for realkreditvirksomhed med forhøjet risiko. Pejlemærkerne er fastsat, så de på den ene side modvirker overdreven risikotagning og på den anden side gør det muligt for sunde institutter at drive rentabel virksomhed inden for pejlemærkerne med henblik på, at der fortsat ydes den nødvendige kredit til virksomheder og husholdninger, jf. bilag 1

For at give realkreditinstitutterne tilstrækkelig tid til at indrette sig, vil pejlemærkerne for afdragsfrihed og lån med kort funding blive indfaset, så de gælder fra 2020. De øvrige pejlemærker vil gælde fra 2018.

Forslaget til en tilsynsdiamant er nu i offentlig høring frem til 8. oktober 2014.

Sideløbende med tilsynsdiamanten bliver der taget to initiativer til at modvirke prisbobler på ejendomsmarkedet, jf. bilag 2 og 3. Det ene initiativ er et krav om, at boligkøbere som udgangspunkt skal stille med en udbetaling på 5 pct. ved boligkøb. Det andet initiativ er et krav om, at erhvervsejendomme som udgangspunkt skal kunne generere positiv likviditet, for at de kan belånes. Begge initiativer vil blive gennemført ved ændringer i eksisterende bekendtgørelser.

Bilag 1. Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

1. Indledning

Udvalget om finanskrisens årsager afleverede 18. september 2013 rapporten "Den finansielle krise i Danmark – årsager, konsekvenser og læring" til erhvervs- og vækstministeren (Rangvid rapporten).

Af Rangvid rapporten fremgår det, at udvalget er bekymret for, om realkreditinstitutternes egne initiativer til at mindske den øgede risiko, der er opstået som følge af udbredelsen af lån med refinansieringsrisiko og lån med afdragsfrihed, er tilstrækkelige til fremover at sikre en robust realkreditsektor. Udvalget anbefaler derfor, at Finanstilsynet udformer en tilsynsdiamant særligt målrettet realkreditinstitutter.

En tilsynsdiamant for realkreditinstitutter er et tilsynsværktøj, der har til formål at begrænse overdreven risikotagning i realkreditinstitutterne, og bidrager til Finanstilsynets forpligtelse til i medfør af § 344 i lov om finansiel virksomhed ("**FIL**") i sin tilsynsvirksomhed at lægge vægt på den enkelte finansielle virksomheds forretningsmodel.

Tilsynsdiamanten opstiller en række pejlemærker for, hvad Finanstilsynet som udgangspunkt anser for realkreditvirksomhed med forhøjet risiko. Pejlemærkerne er fastsat, så de på den ene side modvirker overdreven risikotagning og på den anden side gør det muligt for sunde institutter at drive rentabel virksomhed inden for pejlemærkerne med henblik på, at der fortsat ydes den nødvendige kredit til virksomheder og husholdninger.

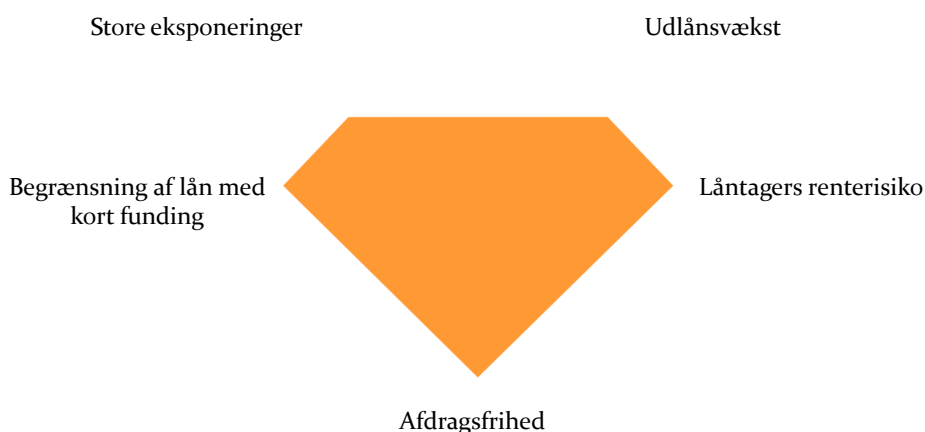
Tilsynsdiamanten er et supplement til de eksisterende solvensregler og adresserer risici knyttet til en uholdbar forretningsmodel. Dvs. risici som på grund af deres omfang ikke kan imødegås alene med mere kapital. Tilsynsdiamanten ændrer ikke på, at det enkelte institut fortsat er forpligtet til at allokere den nødvendige og tilstrækkelige kapital i forhold til de risici, som instituttet påtager sig.

Institutter, der overskrider et eller flere pejlemærker, kan efter en individuel vurdering modtage en offentlig risikoplysning. I mere alvorlige tilfælde kan instituttet blive pålagt at udarbejde en redegørelse eller i sidste ende få et påbud med henblik på at reducere risikotagningen. I alle tilfælde vil det dog være baseret på en individuel, konkret vurdering efter reglerne i den gældende lovgivning. Der er således ingen automatiske sanktioner forbundet med at overskride et pejlemærke.

2. Pejlemærker i en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter

Realkreditinstitutternes¹ væsentligste risici er relateret til kreditrisiko ved udlån og adgang til den nødvendige funding. På denne baggrund opstilles en tilsynsdiamant, der adresserer 5 risikoområder, jf. figur 1.

Figur 1. Tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter



De enkelte risikoområder gennemgås i det følgende.

2.1. Udlånsvækst

Høj årlig udlånsvækst indebærer en risiko for, at væksten sker på bekostning af kreditkvalitet, og at et realkreditinstitut dermed får dårlige lån på bøgerne.

Erfaringsmæssigt har der især kunnet konstateres overnormale tab i situationer, hvor et realkreditinstitut er vokset kraftigt inden for et bestemt kundesegment. På den baggrund er pejlemærket for udlånsvækst opdelt på segmenter.

Pejlemærke 1: Udlånsvækst

Udlånsvækst i segmenter < 15 pct. p.a.

Udlånet opgøres eksklusive repo'er og efter nedskrivninger.

Pejlemærket omfatter følgende fire segmenter:

¹ Ved realkreditinstitut forstås i det følgende realkreditkoncern fsva. koncerner med mere end et realkreditinstitut.

- Privat
- Erhverv med boligformål
- Landbrugsejendomme
- Andet erhverv.

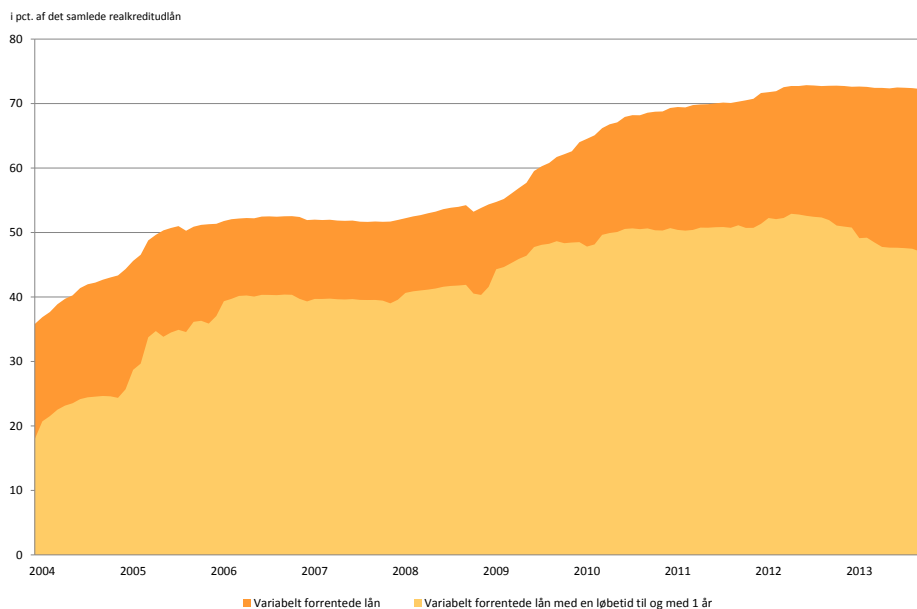
Der ses bort fra segmenter, hvor instituttet har et meget lille udlån (under 100 pct. af instituttets kapitalgrundlag).

Dette pejlemærke er i særlig grad en "early warning"-indikator, der også vil identificere institutter, hvor der ikke er behov for anvendelse af de i afsnit 4 nævnte tilsynsreaktioner. Det kan f.eks. være, fordi instituttets vækst er funderet i en stærk og sund konkurrencemæssig situation, herunder med en god distributionskraft. Omvendt ville en højere grænseværdi medføre, at der ikke blev identificeret institutter, der vokser for hurtigt set i forhold til f.eks. distributionsforhold.

2.2. Låntagers renterisiko

Andelen af variabelt forrentede lån har oplevet en betydelig stigning i de senere år. Ultimo 2013 udgjorde andelen af variabelt forrentede lån således 72 pct. af det samlede realkreditlån svarende til en fordobling i forhold til 2003, jf. figur 2.

Figur 2. Udviklingen i variabelt forrentede lån, 2004-2013



Kilde: Danmarks Nationalbank (MFI)

Kunder med variabelt forrentede lån med kort rentebinding løber den risiko, at deres månedlige ydelse kan stige markant. Samtidig vil en rentestigning ramme mange kunder på samme tid, hvilket udgør en væsentlig koncentrationsrisiko. Pejlemærket for renterisiko sætter derfor en grænse for, hvor

stor en andel af udlånsporteføljen, der er variabelt forrentet med kort rentebinding.

Kreditrisikoen på et variabelt forrentet lån er imidlertid væsentligt lavere, hvis lånet udgør en lav andel af ejendomsværdien (lav LTV²). På den baggrund er pejlemærket formuleret, så det kun er lån over 75 pct. af lånegrænsen (80 pct. for ejerboliger, 60 pct. for fritidshuse etc.), der tæller med.

Pejlemærke 2: Låntagers renterisiko

Andelen af lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af lånegrænsen, og hvor renten kun er låst fast i op til 2 år < 30 pct.

Pejlemærket vedrører alene et udvidet boligsegment bestående af Privat og Erhverv med boligformål.³ For disse kunder fylder renterisiko relativt meget i risikobilledet, og de har begrænsede muligheder for at imødegå denne risiko gennem andre tiltag. F.eks. er der i en ejendomsudlejningsvirksomhed typisk færre muligheder for at overvælte rentestigninger i lejen sammenlignet med en traditionel erhvervsvirksomhed.

Det er også væsentligt for et realkreditinstitut at adressere renterisikoen for almindelige erhvervsvirksomheder og landbrugskunder. På grund af disse virksomheders forskellighed er de ikke inddraget i pejlemærket. Der vil i stedet blive stillet krav i ledelsesbekendtgørelsen om at sætte grænser for og styre renterisikoen.

Der tages udgangspunkt i ejendomsværdien for den oprindelige låneudmåling på lånetilbudstidspunktet. Dermed bliver pejlemærket ikke mindre restriktivt i gode perioder med stigende ejendomsværdier og faldende LTV eller mere restriktivt i dårlige perioder med faldende ejendomsværdier og stigende LTV. Dette vil også lette styringen af pejlemærket som følge af volatiliteten i ejendomspriser og dermed også i LTV.

Rentebindingsperioden regnes fra rentefastsættelsestidspunktet. Lån med et tilstrækkelig lavt renteloft indgår ikke. I det aktuelle renteniveau vurderes et tilstrækkeligt lavt renteniveau at være 4 pct.⁴ Lån finansieret f.eks. med CITA-obligationer, hvor renten fastsættes halvårligt, indgår på linje med 1-årige og 2-årige rentetilpasningslån.

² Loan-to-value.

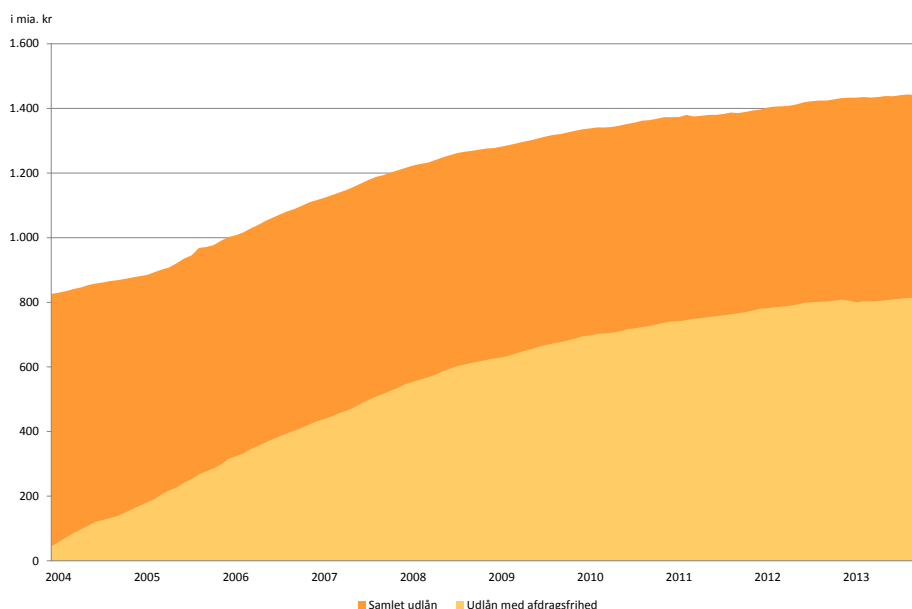
³ Støttet byggeri indgår ikke.

⁴ Den lange rente tillagt 1 pct.point.

2.3. Begrænsning af afdragsfrihed for private

Realkreditlån med afdragsfrihed er i løbet af en 10-årig periode blevet det dominerende produkt til private. Således udgjorde andelen af lån til ejerboliger og fritidshuse, hvor afdragsfriheden er udnyttet, 56 pct. af udlånet ultimo 2013, jf. figur 3. Afdragsfrihed øger kreditrisikoen i realkreditinstitutterne, hvis husholdningerne ikke benytter afdragsfriheden til at konsolidere sig på anden vis. Det gælder særligt ved høje belåningsgrader, hvor institutterne har den største risiko for tab ved faldende ejendomspriser.

Figur 3. Udviklingen i realkreditudlån til ejerboliger og fritidshuse med afdragsfrihed, 2003-2013



Kilde: Danmarks Nationalbank (MFI)

Pejlemærket for afdragsfrihed er derfor målrettet en reduktion af institutternes afdragsfrihedsandel ved høje belåningsgrader.

Pejlemærke 3: Afdragsfrihed

Andelen af afdragsfrie lån i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen < 55 pct.

Pejlemærket vedrører alene lån til ejerboliger og fritidshuse. Erhvervslån er således ikke omfattet. Det er endvidere målrettet den del af lånemassen, der ligger i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen, hvilket svarer til 60 pct. af

ejendomsværdien for ejerboliger og 45 pct. af ejendomsværdien for fritidshuse.⁵

Afdragsfrie lån er defineret som lån med mulighed for afdragsfrihed, hvor muligheden aktuelt er udnyttet. Lån med mulighed for afdragsfrihed, hvor denne mulighed pt. ikke er udnyttet, indgår således ikke som afdragsfrie.

Ligesom i pejlemærket for renterisiko tages der udgangspunkt i ejendomsværdien for den oprindelige låneudmåling på lånetilbudstidspunktet.

2.4. Begrænsning af lån med kort funding

Målet med en begrænsning af lån med kort funding er at begrænse refinansieringsrisikoen. Mens refinansieringsloven fastlægger, hvad der sker i en situation, hvor der ikke måtte være tilstrækkeligt med investorer til at foretage den nødvendige refinansiering, har pejlemærket i tilsynsdiamanten til hensigt at begrænse risikoen for, at denne situation opstår.

Pejlemærke 4: Kort funding

Andelen af udlån, som refinansieres, skal være mindre end 15 pct. pr. halvår af den samlede udlånsportefølje

Andelen af udlån, som refinansieres, skal halvårligt være mindre end 15 pct. af den samlede udlånsportefølje. Pejlemærket opgøres bagudrettet pr. kalenderhalvår.

Et realkreditinstitut kan opfylde pejlemærket både ved at mindske omfanget af lån med kort rentetilpasning og ved at sprede refinansieringsauktionerne hen over året.

2.5. Store eksponeringer

Høj koncentrationsrisiko, hvor en stor del af et instituts eksponeringer er koncentreret på få store kunder, er erfaringsmæssigt en væsentlig risikofaktor. Tilsynsdiamantens første pejlemærke adresserer derfor den kundespecifikke koncentrationsrisiko.

Pejlemærke 5: Store eksponeringer

Summen af de 20 største eksponeringer mindre end den egentlige egenkapital

⁵ Finanstilsynet efterspørger som led i hørings synspunkter på den konkrete udmåling af hvilke lån, der indgår her.

Opgørelsen og afgrænsningen af de 20 største eksponeringer foretages efter fradrag (f.eks. for visse typer af sikkerheder med op til 50 pct. af ejendomsværdien). Som følge af fald i fradragene kan der ved betydelige simultane fald på flere dele af ejendomsmarkedet opstå risiko for, at et institut bryder pejlemærket. Finanstilsynet vil udvise forståelse for, at der ikke kan eller bør ske en hurtig tilpasning i en sådan situation.

Det har hidtil efter gældende ret i Danmark været tilladt at fradrage for sikkerheder i kontor- og forretningsejendomme samt skov- og landbrugsejendomme ved opgørelse af store eksponeringer under visse betingelser.⁶ Det er forventningen, at det fortsat efter indførelsen af CRR⁷ vil være for disse ejendomstyper, der kan gives fradrag – om end ved nogle lidt lempeligere betingelser.

Tilsynsdiamanten er kalibreret ud fra denne forudsætning. Hvis det viser sig, at Finanstilsynets test af ejendomsmarkedet efter CRR artikel 124 ændrer på omfanget af ejendomstyper eller kategorier, der kan give fradrag, vil Finanstilsynet genoverveje kalibreringen.

De 20 største eksponeringer opgøres under alle omstændigheder eksklusive eksponeringer mod finansielle virksomheder under tilsyn og offentlige myndigheder.

Anvendelsen af den egentlige kernekapital som reference frem for kapitalgrundlaget, der også indeholder ansvarlig lånekapital af forskellig art (hybrid kernekapital og supplerende kapital) skyldes, at den egentlige kernekapital er fuldt ud tabsabsorberende i "going concern".

3. Forholdet til pengeinstitutter

At benytte en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter indebærer principielt risiko for, at de risikable lån i stedet flytter over i pengeinstitutterne. Det gælder særligt for de afdragsfrie lån, men er også – i det omfang der er tale om et SDO-udstedende pengeinstitut⁸ – en relevant problemstilling for variabelt forrentede lån (låntagers renterisiko) og lån med kort funding, jf. pejlemærke 2 og 4.

For at imødegå dette vil der parallelt med introduktionen af tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter blive etableret en selvstændig pengeinstitutindberetning til Finanstilsynet, hvorefter pengeinstitutterne pålægges kvartalsvis at indberette værdien af relevante pejlemærker for deres lån.

⁶ Jf. tidligere gældende bekendtgørelse om store engagementer.

⁷ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 (CRR).

⁸ Et pengeinstitut med tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer (SDO). Pt. er det alene Danske Bank, der har en sådan tilladelse.

Finanstilsynet vil således have ensartede muligheder for at følge med i udviklingen i disse risici i både pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Endvidere har Finanstilsynet de samme indgrebsmuligheder i medfør af lovgivningen. Dermed vil det være muligt at skabe lige konkurrencevilkår for pengeinstitutter og realkreditinstitutter for denne type lån.

For så vidt angår afdragsfrihed, pålægges alle pengeinstitutter kvartalsvis at indberette værdien af afdragsfrihedspejlemærket for deres lån med sikkerhed i danske ejerboliger og fritidshuse i LTV-båndet 75-100 pct. af lånegrænsen for realkreditlån. Overvågningen vil være målrettet de lån, hvor pengeinstitutter er i konkurrence med realkreditinstitutter, dvs. forskellige former for prioritetslån. Derimod vil pengeinstitutternes supplerende finansiering til låntagere, der ønsker at låne mere end de 80 pct. af ejendomsværdien for ejerboliger og 60 pct. for fritidshuse, som er grænsen for realkreditbelåning, som udgangspunkt ikke være omfattet. Sidstnævnte er således ikke i konkurrence med realkreditlån, hvortil kommer, at det i langt de fleste tilfælde ikke vil være attraktivt for pengeinstitutterne at yde disse lån med afdragsfrihed.

I forhold til pejlemærkerne for låntagers renterisiko (2) og lån med kort funding (4) vil det alene være relevant at følge de tilsvarende lån i SDO-udstedende pengeinstitutter. Der vil derfor her blive etableret en anden selvstændig indberetning, som alene vil omfatte SDO-udstedende pengeinstitutter.

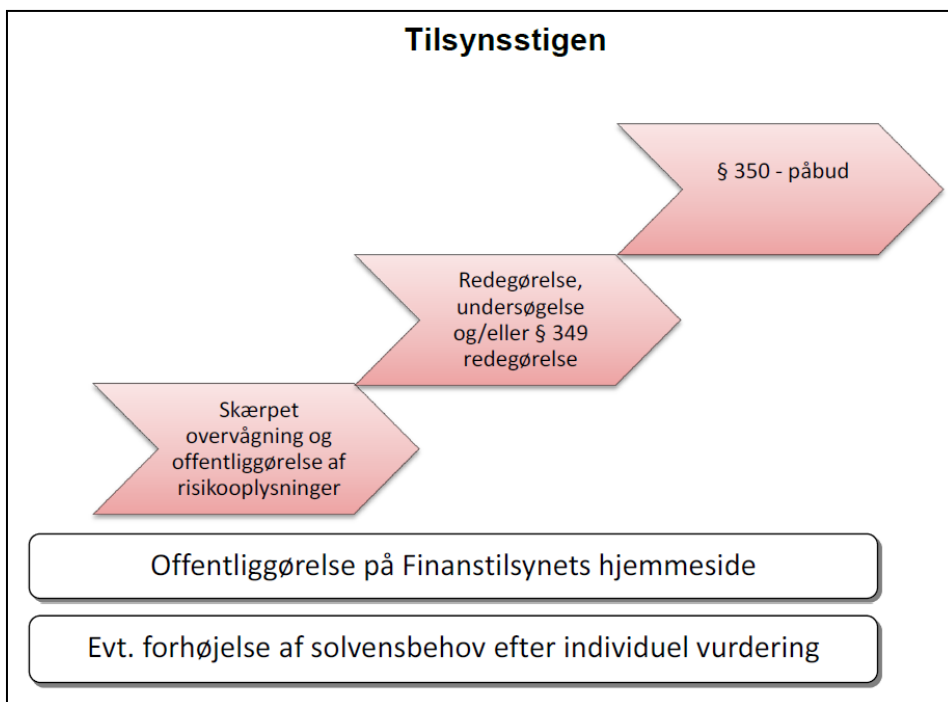
I det omfang det SDO-udstedende pengeinstitut indgår i koncern med et realkreditinstitut, vil koncernen blive pålagt at indberette de to pejlemærker for den samlede koncernbalance finansieret med SDO, SDRO (særligt dækkede realkreditobligationer) og RO (realkreditobligationer) kvartalsvis til Finanstilsynet. I det omfang et pengeinstitut, der ikke er koncernforbundet med et realkreditinstitut, måtte begynde at udstede SDO'er, vil det også blive omfattet af indberetningskravet.

4. Konsekvenser ved overskridelse af tilsynsdiamanten

Institutterne vil fra 1. januar 2018, jf. afsnit 5, blive pålagt som minimum at offentliggøre nøgletalsværdier på tilsynsdiamantens pejlemærker i forbindelse med årsrapporten og halvårsrapporten svarende til, hvad der gælder for pengeinstitutter, jf. § 132 b i bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Eventuelle overskridelser vil endvidere fremgå af de kvartalsmæssige indberetninger til Finanstilsynet.

Når tilsynsdiamantens grænseværdier overskrides, vil Finanstilsynet påbegynde en dialog med instituttet herom og foretage eventuelle tilsynsreaktioner, jf. figur 4.

Figur 4. Tilsynsstigen



Alle reaktioner baseres på en individuel og konkret vurdering, hvor Finanstilsynet ud fra en proportionalitetsvurdering vil benytte den mindst indgribende reaktion. Tilsynet vil således alene anvende reaktionerne på de højere trin i mere alvorlige situationer, f.eks. ved gentagne overskridelser og ved manglende reaktion fra instituttets side.

Den mildeste sanktion er skærpet overvågning. Skærpet overvågning indebærer typisk, at Finanstilsynet forlanger hyppigere indrapportering på de pejlemærker, hvor grænseværdierne er overskredet. Et institut på skærpet overvågning kan også forvente løbende dialog med Finanstilsynet om, hvordan instituttet forholder sig til overskridelsen af grænseværdierne. Finanstilsynet vil foretage en individuel og konkret vurdering af, hvorvidt der skal gives en risikoplysning i de situationer, hvor instituttet overskrider tilsynsdiamantens grænseværdier. Finanstilsynet vil foretage sin vurdering under hensyntagen til f.eks. fusion, opkøb, koncernmæssige forhold samt andre forhold, der har betydning for risikobilledet.

Efter § 2 i offentliggørelsesbekendtgørelsen⁹ vil instituttet være forpligtet til at offentliggøre en eventuel risikoplysning, der efter Finanstilsynets vurdering er af betydning for virksomhedens kunder, øvrige kreditorer m.v., hvilket vil være tilfældet her.

⁹ Bekendtgørelse om finansielle virksomheders m.v. pligt til at offentliggøre Finanstilsynets vurdering af virksomheden m.v.

Ved det næste trin i tilsynsstigen kan Finanstilsynet anmode instituttet om at udarbejde en redegørelse om fremadrettede aktiviteter for at undgå en fortsat overskridelse af tilsynsdiamantens grænseværdier.

Finanstilsynet kan desuden påbyde instituttet efter § 349 i FiL, at virksomhedens ledelse skal lade udarbejde en redegørelse om virksomhedens økonomiske stilling og fremtidsudsigter. Redegørelsen har til formål at uddybe og specificere virksomhedens økonomiske forhold og fremtidsudsigter til brug for såvel virksomhedens ledelse som Finanstilsynets tilsynsvirksomhed.

Finanstilsynet kan påbyde instituttet at udarbejde en § 349-redegørelse, når der er grund til at antage, at instituttet kan få problemer i fremtiden, men hvor instituttet ikke overtræder lovgivningen. I forhold til tilsynsdiamanten kan påbuddet bl.a. gives, når instituttet gentagne gange ikke har reageret tilstrækkeligt på Finanstilsynets risikooplysninger i forhold til tilsynsdiamanten og efter en konkret vurdering af instituttets økonomiske situation.

Finanstilsynet kan endvidere iværksætte en funktionsundersøgelse af det konkrete risikoområde, hvis det vurderes, at der er områder relateret til tilsynsdiamanten, som ikke er tilstrækkeligt belyst. Vurderingen vil ske på baggrund af redegørelsen fra instituttet og ud fra de rapporteringer, som Finanstilsynet har modtaget fra instituttet. Efter funktionsundersøgelsen vil Finanstilsynet udarbejde en redegørelse, som instituttet skal offentliggøre, jf. § 2, stk. 1, i offentliggørelsesbekendtgørelsen.

Redegørelsen vil indeholde Finanstilsynets vurdering af instituttet, herunder de centrale påbud, påtaler og risikooplysninger, som instituttet har modtaget fra Finanstilsynet.

I sidste ende kan Finanstilsynet, baseret på en konkret og individuel vurdering, give instituttet et påbud efter § 350 i FiL om f.eks. at nedbringe udlånsvæksten. Påbuddet kan anvendes i de situationer, hvor (1) virksomhedens økonomiske stilling er så forringet, at investorerne interesser er udsat for fare, eller (2) der er en betydelig risiko for, at virksomhedens økonomiske stilling udvikler sig således, at instituttet mister sin tilladelse.

Et påbud efter § 350 i FiL skal konkretiseres så tilstrækkeligt, at ledelsen i instituttet reelt har mulighed for at imødekomme det.

Instituttet skal som hovedregel offentliggøre påbud efter § 350 i FiL, hvis det vurderes, at påbuddet har betydning for instituttets kunder, investorer eller de finansielle markeder, hvorpå aktierne i instituttet handles, jf. § 2, stk. 2, i offentliggørelsesbekendtgørelsen. Påbud efter § 350 i FiL må formodes at

have væsentlig betydning for de nævnte grupper, hvorfor instituttet som hovedregel skal offentliggøre påbud givet efter § 350 i FiL.

5. Indfasning af tilsynsdiamanten

For at give realkreditinstitutterne mulighed for at tilpasse sig tilsynsdiamantens pejlemærker med tilhørende grænseværdier vil Finanstilsynet først med virkning fra 1. januar 2018 iværksætte en systematisk overvågning og opfølgning, herunder med anvendelse af tilsynsreaktioner som skitseret i afsnit 4. Pejlemærkerne for afdragsfrihed og kort funding indarbejdes med en længere indfasning og får virkning fra 1. januar 2020.

Finanstilsynet forventer en løbende fast dataindberetning til Finanstilsynet i begyndelsen af 2017.

Bilag 2. Udbetaling på mindst 5 pct. ved boligkøb

En ekspertgruppe under Finanstilsynet har i en rapport om modvirkning af prisbobler på ejendomsmarkedet via finansiell regulering peget på mulige initiativer, der kan medvirke til at dæmpe udsvingene i ejendomspriserne. Et af initiativerne er en belåningsgrænse for finansiering af ejerboliger og fritidshuse, svarende til at låntagere skal stille med en given minimumsudbetaling. Institutterne kan så kun i ekstraordinære tilfælde yde højere belåning, og kun hvis de sikrer sig, at det er i kundens interesse og forsvarligt for kundens økonomi.

På baggrund af blandt andet eksisterende praksis blandt institutterne er det vurderingen, at en minimumsudbetaling på 5 pct. vil være passende.

Formålet med forslaget er at øge kundernes robusthed ved, at de får afprøvet deres evne til at spare op inden købet. Dermed mindskes risikoen for, at de får sat sig for dyrt. Kunderne vil ligeledes opnå en større robusthed over for udsving i boligpriserne, hvis de må sælge boligen som følge af jobskifte, skilsmisse eller andre begivenheder. Det høje belåningsniveau forud for finanskrisen og det kraftige efterfølgende boligprisfald har således medført, at en del familier er blevet teknisk insolvente.

Initiativet gennemføres ved en ændring i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder. Bekendtgørelsen får indført en bestemmelse om, at et kreditinstitut skal sikre, at der ydes en passende egenfinansiering ved privatkunders køb af ejer- eller fritidsbolig. Bekendtgørelsen indeholder allerede en regel om, at der alene må ydes rentetilpasnings- og afdragsfrie lån til kunder, der kan kreditvurderes til at optage et fastforrentet lån med afdrag. Reglerne vil gælde alle penge- og realkreditinstitutter, der yder boligfinansiering i Danmark.

Pengeinstitutterne har oplyst, at et krav om 5 pct. udbetaling er på linje med deres nuværende praksis. Der er dog kun enkelte institutter, der har indført et absolut krav. Andre institutter tillader, at særligt økonomisk stærke førstegangskøbere i visse tilfælde går højere op i belåningsniveau. De nye regler vil indeholde en sådan mulighed for at fravige hovedreglen, hvis instituttet foretager en særlig forsvarlighedsvurdering, og tilrettelægger rådgivningen af kunden i overensstemmelse hermed. Dette kendes også fra de andre nordiske lande, der har indført belåningsgrænser ved boligkøb.

Muligheden for at fravige hovedreglen kan være relevant for førstegangskøbere med et højt rådighedsløb. Institutterne bør i sådanne situationer sikre, at en lavere udbetaling til gengæld kombineres med en skærpet afdragsprofil. Endvidere skal kunderne oplyses om deres situation ved faldende boligpriser. Fravigelse kan også være relevant for teknisk insolvente boligejere, der er nødt til at flytte som følge af fx nyt job. Sådanne fravigelsesbevillinger

bør foretages på et højere beslutningsniveau i instituttet end øvrige bevillinger.

Det er samlet set vurderingen, at dette krav ligger på niveau med den nuværende tilgang til boligfinansiering på markedet, så det ikke presser boligmarkedet. Omvendt vurderes kravet at beskytte mod en lempelse af standarderne i fremtiden, når økonomien tager fart igen. De stigende priser på det københavnske boligmarked indikerer, at det er det rigtige tidspunkt at gennemføre initiativet på nu. Det er endvidere vurderingen, at kravet om udbetaling vil få størst betydning i netop de større byer, hvor boligerne er dyrest, og hvor de 5 pct. derfor udgør det største beløb.

Bilag 3. Positiv likviditet ved belåning af erhvervsejendomme

En ekspertgruppe under Finanstilsynet har i en rapport om modvirkning af prisbobler på ejendomsmarkedet via finansiel regulering peget på mulige initiativer, der kan medvirke til at dæmpe udsvingene i ejendomspriserne. Et af initiativerne er at indføre et princip om, at en erhvervsejendom som udgangspunkt kun kan belånes, hvis den kan generere positiv likviditet.

Formålet med initiativet er at mindske penge- og realkreditinstitutternes sårbarhed i forhold til den mere spekulative ejendomssektor, idet denne del af ejendomssektoren erfaringsmæssigt har været forbundet med betydelige tab i situationer med faldende ejendomspriser, jf. fx rapporten fra udvalget om finanskrisens årsager. Det skal ske ved, at der ikke ydes lån til ejendomskøb, hvor lånet alene kan betales tilbage, hvis ejendommen fortsætter med at stige i pris. I tillæg hertil skal der udvises forsigtighed med belåning af udviklingsprojekter, hvor låntager ikke selv kan understøtte projektet, eller hvor udsigterne til udlejning eller salg er usikre.

Initiativet gennemføres ved en ændring af bekendtgørelse om ledelse og styring af pengeinstitutter m.fl. Bekendtgørelsens bilag 1 indeholder allerede i dag krav om, at det enkelte instituts kreditpolitik og forretningsgange skal sikre, at kreditbeslutninger baseres på robustheden af kundens fremtidige indtjening og likviditet. Initiativet vil konkretisere disse krav yderligere, samtidig med at kravene vil blive udvidet til også at omfatte realkreditinstitutter.

Ændringen vil indebære, at penge- og realkreditinstitutter som udgangspunkt ikke kan belåne erhvervsejendomme, som ikke kan generere positiv likviditet, med mindre instituttet kan godtgøre, at det er kreditmæssigt forsvarligt. Ved belåning af erhvervsejendomme uden positiv likviditet skal instituttets forretningsgange således indeholde kompenserende krav eller foranstaltninger, der skal sikre, at belåningen er kreditmæssig forsvarlig.

I en tilhørende vejledning vil det blive uddybet, hvilke typer kompenserende krav eller foranstaltninger, der kan være relevante i forhold til fx udviklings-ejendomme, ubebyggede grunde etc. Det kunne fx være krav om tilsagn om salg eller udlejning. Det skal således fortsat være muligt at yde finansiering af udviklingsprojekter på et forsvarligt grundlag.