

21/07/2022

# Anvisning til indberetning af realkreditlån med mulighed for restgæld ved udløb

## **Anvisning til indberetning af realkreditlån med mulighed for restgæld ved udløb for realkreditinstitutter**

Denne anvisning finder anvendelse for realkreditinstitutter.

Anvisningen indeholder realkreditudlån fordelt på ejendoms kategorier og lånetype.

Fanerne består af op til 10 repeterende ark:

1. ejdE Ejerboliger
  2. ejdF Fritidshuse
  3. ejdS Støttet byggeri til beboelse
  4. ejdA Andelsboliger
  5. ejdU Private beboelsesejendomme til udlejning
  6. ejdI Industri- og håndværksejendomme
  7. ejdK Kontor- og forretningsejendomme
  8. ejdL Landbrugsejendomme
  9. ejdO Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål
  10. ejdX Andre ejendomme
- Realkreditudlån (før nedskrivninger) opgøres til dagsværdi. For nyudlån skal værdien dog opgøres på udbetalingstidspunktet.
  - Ved nyudlån forstås nye lån samt udvidelser af eksisterende lån, som instituttet har udbetalt i perioden (år til dato). Lån, der både er udbetalt og indfriet i den periode, som indberetningen gælder for, skal medregnes som nyudlån. Konverteringer fra og til egne realkreditlån skal ikke medregnes som nyudlån. Dog skal udvidelser af lån i forbindelse med en konvertering (som ikke skyldes konverteringsomkostninger mv.) medregnes som nyudlån.
  - Ejerskifte dækker over realkreditnyudlån, jf. ovenstående definition, hvor formålet er køb af den faste ejendom, som lånet er ydet med sikkerhed i.
  - Under lånetype fordeles rentetilpasningslån efter:
    - Obligationens oprindelige løbetid fra udstedelsestidspunktet (f.eks. 1, 2, 3 eller flere år)
    - Obligationens refinansieringstidspunkt (tid til næste refinansiering, f.eks. indenfor 1, 2, 3 eller flere år).
    - Det skal bemærkes, at visse realkreditprodukter refinansieres ved, at der årligt sker refinansiering af en procentdel af restgælden. I disse tilfælde skal de bagvedliggende obligationer betragtes hver for sig.

- På nær garantilån skal kategoriseringen af variabelt forrentede lån ske på baggrund af renteydelsen (dvs. fast vs. variabel) og ikke på baggrund af obligationernes konverteringsmulighed (f.eks. inkonverterbar vs. konverterbar).
- Garantilån (under lån med pengemarkedsbaseret rente) opdeles mellem lån uden aktuelt loft og lån med aktuelt loft (dvs. lånet aktuelt har ramt loftet).
- Udlån med mulighed for restgæld ved udløb defineres som det samlede realkreditudlån, hvor kunderne på opgørelsestidspunktet har mulighed for at have en restgæld ved lånets udløb, der er væsentligt større end den sædvanlige terminsydelse på lånet.
- Udlån med mulighed for fuld afdragsfrihed defineres som det samlede realkreditudlån, der opfylder betingelserne for udlån med mulighed for restgæld ved udløb, og der benytter undtagelsesmuligheden, jf. § 33 c, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 315 af 11. marts 2022 af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Dette omfatter i praksis låntyper med mulighed for afdragsfrihed og/eller nedsat amortisering (dvs. langsommere amortisering end et 30-årigt annuitetslån) i over 10 år. Feltet er kun relevant for ejerboliger.
- Realkreditudlånet i REST1 opdeles mellem realkreditudlån, hvor afdragsfrihed er aktuelt udnyttet (dvs. at der på opgørelsestidspunktet ikke afdrages på lånet) og realkreditudlån, hvor afdragsfrihed ikke er aktuelt udnyttet (dvs. at der på opgørelsestidspunktet afdrages på lånet).
- Udlånet i fanen REST2 opgøres som summen af udlån med mulighed for restgæld ved udløb, hvor afdragsfriheden aktuelt er udnyttet, og udlån med mulighed for restgæld ved udløb, hvor afdragsfriheden aktuelt ikke er udnyttet.
- Udlånet i fanen REST3 opgøres som summen af udlån med mulighed for fuld afdragsfrihed, hvor afdragsfriheden aktuelt er udnyttet, og udlån med mulighed for fuld afdragsfrihed, hvor afdragsfriheden aktuelt ikke er udnyttet. Da institutterne ikke må yde disse lån med en LTV over 75 pct. er kategoriseringen af den oprindelige LTV afgrænset hertil. REST3 er kun relevant for ejerboliger.
- REST3 indeholder 3 repeterende ark bestående af det samlede udlån, nyudlån og nyudlån til ejerskifte defineret i henhold til de første punkter i denne vejledning.
- Varighed af bevilget afdragsfrihed omfatter den oprindeligt aftalte varighed af den afdragsfrie periode på lånet mellem instituttet og kunden uagtet underliggende betingelser som f.eks. genforhandling. Med afdragsfrie periode menes den totale periode i lånets løbetid, hvor der ikke afdrages på lånet. Realkreditudlånet fordeles i de angivne intervaller.
- Oprindelig LTV omfatter belåningsgraden (LTV) på tidspunktet for lånets udbetaling. Realkreditudlånet fordeles i de angivne intervaller. LTV opgøres efter den yderste krone på lånet.

- Aftalt restgæld ved udløb omfatter den mellem instituttet og kunden aftalte restgæld på lånet ved udløb opgjort som belåningsgrad (LTV) til den aktuelle værdi af pantet. Real-kreditudlånet fordeles i de angivne LTV-intervaller efter lånets yderste krone.