

Undersøgelse af realkreditlån med langvarig afdragsfrihed

Indholdsfortegnelse

Baggrund og sammenfatning	3
Retsgrundlaget	9
Undersøgelsen	10
Fastlæggelse af relevant kundegruppe.....	10
Vejledning i forhold til lånets særlige karakteristika	13
Risiko for at vejledning kan føre til balanceoppustning.....	16
Konklusion	18
Krav til vejledning og information om lånetyperne	19

Baggrund og sammenfatning

De danske husholdninger har i en international sammenhæng både en stor bruttoformue og en stor bruttogæld. Husholdningerne har således foretaget en balanceoppustning. Det betyder ikke nødvendigvis, at den enkelte husholdning har pustet sin balance op. Unge vil typisk have større gæld end formue og ældre større formue end gæld. Den slags balanceoppustning giver mening, fordi forbrugsmulighederne udjævnes over livet. Derimod kan balanceoppustning for den enkelte være mere diskutabel. Hvis man f.eks. forestiller sig, at den enkelte optager et realkreditlån og placerer provenuet gennem en investeringsforening i realkreditobligationer, så vil det typisk koste omkring 1 pct. af lånet i bidrag til realkreditinstituttet og 1 pct. i omkostninger til investeringsforeningen. De samlede omkostninger bliver således 2 pct. af den oppustede balance. Den slags transaktioner vil skabe beskæftigelse og indtjening i den finansielle sektor, men vil ikke være i overensstemmelse med forpligtigelsen til at rådgive kunden ordentligt.

Finanstilsynet har valgt at undersøge salg af en type realkreditlån til danske forbrugere, som på en række områder afviger fra traditionelle realkreditlån. De undersøgte realkreditlån er kendetegnet ved, at de giver mulighed for langvarig afdragsfrihed. Konstruktionen kan give mening for nogen men for andre vil den være et meget dårlig valg. Det gælder bl.a., hvis den bruges til en uhensigtsmæssig balanceoppustning, men det gælder også i andre situationer.

De realkreditlån, der er genstand for denne undersøgelse, giver låntagere mulighed for afdragsfrihed i op til 30 år under forudsætning af en belåningsgrad (LTV) på max 60 pct. for så vidt angår den afdragsfrie del. Realkreditlån, der giver mulighed for afdragsfrihed, har sædvanligvis en option på en afdragsfri periode på 10 år. Et andet karakteristikum for de undersøgte realkreditlån er, at lånene er variabelt forrentede. Dette gælder både den afdragsfrie del af gælden med LTV på op til 60, og den del der afdrages på med LTV op til 75.

Finanstilsynet bemærker, at der under udarbejdelsen af nærværende undersøgelse er introduceret lån på markedet, der giver mulighed for lang afdragsfrihed, men med fast rente. Disse produkter indgår ikke i undersøgelsen, men flere af anbefalingerne, der knytter sig til de undersøgte låntyper, vil også være relevante for lån med fast rente.

Det er Finanstilsynets vurdering, at de undersøgte realkreditlån kan medvirke til en risiko for balanceoppustning. Dette element vil derfor også blive belyst i Finanstilsynets undersøgelse.

Finanstilsynet har anmodet de danske realkreditinstitutter, der udbyder realkreditlån med lang afdragsfrihed og variabel rente til danske forbrugere om at redegøre for karakteristika ved disse lån, aftalevilkår og deres udbredelse. Finanstilsynet har desuden anmodet om relevante forretningsgange samt oplysning om, hvordan og til hvem der ydes vejledning om det pågældende produkt, herunder hvordan kunder med en større bruttoformue i form af bolig, pensionsopsparing eller anden finansiell formue (eksempelvis værdipapirer) vejledes i relation til optagelse af realkreditlån med mulighed for langvarig afdragsfrihed.

Undersøgelsen er gennemført som en god skik undersøgelse, jf. § 43 i lov om finansiel virksomhed, og har omfattet de institutter, der udbyder de pågældende låntyper¹.

Undersøgelsen omfatter ikke prudentielle spørgsmål, herunder hvordan tilførslen af endnu et låneprodukt påvirker et boligmarked, der godt kan give bekymringer for den finansielle stabilitet.

¹ Realkredit Danmark; FlexLife, Nordea Kredit; Frihed30, Jyske Realkredit; Jyske Frihed og Total Kredit; F-Kort+ og RenteMax+.

Sammenfatning

Undersøgelsen viser, at de fire største realkreditinstitutter i Danmark udbyder realkreditlån til forbrugere, der giver mulighed for langvarig afdragsfrihed og variabel rente. Ved langvarig afdragsfrihed forstås afdragsfrihed i op til 30 år. Undersøgelsen viser desuden, at de undersøgte realkreditlån overordnet set bliver ydet på baggrund af de samme kriterier i de fire institutter.

De undersøgte realkreditlån udbydes hovedsagligt til forbrugere, der kun har behov for samlet at belåne op til 75 pct. af deres helårsbolig. I relation til den langvarige afdragsfrihed stiller samtlige institutter krav om, at lånet er afdraget ned til 60 pct.

Selv om i hvert fald et institut har markedsført lånetype mere bredt, viser undersøgelsen, at de undersøgte institutter har identificeret den primære kundegruppe som de mere erfarne låntagere, der gennem en årrække har afdraget på et realkreditlån, og som følge heraf har friværdi i deres faste ejendom samt et behov for lidt mere luft i deres økonomi. Dette bevirker, at gennemsnitsalderen for de relevante låntagere ligger på 60+. Institutterne ses i enkelte tilfælde at have ydet lån til personer uden for denne kundegruppe. Dette har været personer, som ud fra deres økonomiske situation samt en kreditværdighedsvurdering, har opfyldt kriterierne for at kunne optage det pågældende realkreditlån.

Muligheden for langvarig afdragsfrihed stiller krav til pantet og pantsikkerheden for det pågældende realkreditlån. Institutterne stiller alle krav om, at den faste ejendom skal have en vis værdi. Et enkelt institut har fastsat en specifik minimumsværdi, mens de øvrige institutter stiller krav om god beliggenhed og omsættelighed.

Tre institutter stiller desuden krav om, at pantet opretholder den forudsatte belåningsgrad. Institutterne har således en klausul om, at panthaver kan kræve, at låntager skal afdrage på lånet, hvis ejendommens værdi falder, med den følge, at belåningsgraden i en vis periode overstiger en vis procent af ejendommens værdi. F.eks. kan et krav om afdrag udløses, hvis ejendommens belåningsgrad i over to på hinanden følgende år udgør mere end 75 pct.

Realkreditinstitutternes vejledning og kreditværdighedsvurdering af låntagerne tager overordnet højde for de risici og særlige betingelser, der er forbundet med denne type lån.

Nedenfor følger de nærmere karakteristika ved de forskellige undersøgte produkter:

	Jyske Realkredit	Nordea Kredit	Realkredit Danmark	Total Kredit
Produkt navn	Jyske Frihed	Frihed30	FlexLife	F-kort+/ RenteMax+
Max belåningsprocent (LTV)	75 pct.	60 pct.	75 pct.	75 pct.
Max løbetid	30 år	30 år	30 år	30 år
Max LTV for 30 årig afdragsfrihed	60 pct.	60 pct.	60 pct.	60 pct.
Restgæld ved udløb	Op til 60 pct. Forfalder til indfrielse.	Op til 60 pct. Forfalder til indfrielse.	Op til 60 pct. Kan løbende afvikles til individuelt aftalt restgæld, som forfalder til indfrielse senest i det 30. år.	Op til 60 pct. Kan afvikles inden.
Klausul hvis pantet falder i værdi	"LTV75" Ja med afvikling mod nyt niveau mod 0	Nej	"Ny klausul" Ja potentielt med afvikling mod 0.	Ja med afvikling mod nyt niveau, herunder hel afvikling.
Profilskifte (afdrag)	Ved rentetilpasning	Ved rentetilpasning	Ved rentetilpasning	Fra termin til termin
Rente	F1-F6	F3/F5	F1-F10	CITA6/CIBOR6
Renteloft				Ja 3 pct. (RenteMax)
Ejendomsvurdering	Min. 1,5 mio. kr.	God vurderingsrapport ift. omsættelighed, stand og beliggenhed.	Ejendommen skal vurderes som egnet til 30 års afdragsfrihed og i øvrigt have god omsættelighed	Ejerboliger med meget god, god eller normal vedligeholdelse.
Efterfinansiering	Ingen efterfinansiering i Jyske Realkredit	Som udgangspunkt ingen efterfinansiering i Nordea-koncernen	Ingen efterfinansiering i Realkredit Danmark/Danske Bank.	Som udgangspunkt ingen efterfinansiering i Totalkredit

For de undersøgte lånetyper gælder, er der tale om realkreditlån med følgende karakteristika:

- variabel rente
- en løbetid på 30 år
- en maksimal belåningsgrad mellem 60 og 75 pct., der dermed er lavere end for almindelige realkreditlån

- mulighed for afdragsfrihed i op til 30 år under forudsætning af en nærmere angivet maksimal belåningsgrad (60 pct.) på den afdragsfrie del
- en restgæld ved lånets udløb på op til 60 pct. af ejendommens værdi
- under visse betingelser en adgang til opsigelse af vilkåret om afdragsfrihed fra långivers side (for tre af fire).
- For alle realkreditinstitutters vedkommende er der som udgangspunkt ingen adgang til efterfinansiering i realkreditinstituttet/koncernen.

Overordnet set har de undersøgte lånetyper en række sammenfaldende karakteristika, og produkterne fremstår således meget ens. På visse områder er der dog forskelle, blandt andet i relation til grænsen for belåningsgrad samt specifikke klausuler med krav om afdrag i særlige tilfælde.

Det er Finanstilsynets vurdering, at der med henvisning til de nævnte karakteristika ved lånetyperne, må stilles særlige krav til institutternes vejledning og information til låntagerne, når de indledningsvis tilbyder disse lånetyper og under lånenes løbetid.

Der er efter Finanstilsynets opfattelse et behov for altid at yde vejledning og for at have en særskilt instruks eller anden tilsvarende foranstaltning, der forholder sig specifikt til den vejledning, som institutterne bør yde kunderne. Her finder Finanstilsynet, at institutterne skal have en vejledningsskabelon eller tilsvarende, der er tilpasset lånenes særlige karakteristika med langvarig afdragsfrihed og det forhold, at der ved lånets udløb kan være en betragtelig restgæld på op til 60 pct. af ejendommens værdi.

Tre ud af fire institutter har vilkår i låneaftalen, hvorefter den langvarige afdragsfrihed kan opsiges delvist, hvis belåningsgraden overstiger en vis procentdel. En adgang til at ændre et bestemmende element i aftalen, nemlig den aftalte afdragsfrihed, er efter Finanstilsynets opfattelse så vidtrækkende, og adskiller sig så væsentligt fra de vilkår, som ellers kendetegner 30-årige realkreditlån, at det bør fremgå helt klart med en dækkende betegnelse i kommunikationen med og vejledningen af låntager. Muligheden for at få langvarig afdragsfrihed er efter Finanstilsynets vurdering afgørende for langt størstedelen af de låntagere, der vælger denne lånetype, og det er derfor vigtigt, at vilkår, der kan ændre denne mulighed og betydningen heraf, fremstår meget klart for låntager.

En mulighed for helt eller delvis at opsiges et centralt aftalevilkår om afdragsfrihed er potentielt meget byrdefuldt for kunden. Det fordrer som minimum, at långiver giver en udtrykkelig vejledning om, hvilke konsekvenser det kan have for låntagers økonomi, hvis realkreditinstituttet aktiverer denne klausul. Det nødvendiggør også, at låntager får mulighed for at følge med i udviklingen i belåningsgraden fra det tidspunkt, denne udvikler sig negativt i forhold til det forudsatte, og dermed åbner realkreditinstituttets adgang til at påberåbe sig den særlige klausul.

Da det er Finanstilsynets vurdering, at de særlige karakteristika ved de undersøgte lånetyper skærper behovet for vejledning af låntagerne, følger det af god skik, at realkreditinstitutterne skal sikre, at låntagere, der optager disse lånetyper, er indforstået med at modtage, og faktisk modtager, grundig vejledning om lånetypen, aftalen og den kreditværdighedsvurdering, der ligger til grund for den. Konsekvensen heraf er, at det ikke vil være muligt for låntager at

fravælge vejledning i forbindelse med optagelse af disse lånetyper, eller for realkreditinstituttet at tilbyde et lån af denne type til en kunde, der frabeder sig vejledning.

Retsgrundlaget²

Bekendtgørelsen om god skik for boligkredit³

I Danmark har man gennemført boligkreditdirektivets regler i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit. Bekendtgørelsen indeholder en generel forpligtelse til at handle redeligt og loyalt overfor kunderne samt mere detaljerede regler om vejledning og kreditværdighedsvurdering.

Det følger af bekendtgørelsens § 16, at en boligkreditgiver eller -formidler skal give låntager vejledning om den foreslåede boligkreditaftale med henblik på, at låntageren kan vurdere, om det foreslåede produkt passer til dennes behov og finansielle situation. Vejledningen skal blandt andet indeholde de væsentlige karakteristika ved det foreslåede produkt, de specifikke konsekvenser, som det foreslåede produkt kan have for låntageren, herunder betydningen af låntagerens betalingsmisligholdelse, m.v.

Vejledningen skal tage udgangspunkt i låntagers behov og kendskabet til dennes finansielle og økonomiske forhold.

Endvidere gælder der en pligt for boligkreditgiver til før indgåelse af en boligkreditaftale at foretage en grundig vurdering af låntagerens kreditværdighed, jf. § 18 i god skik bekendtgørelsen. I denne vurdering skal inddrages relevante oplysninger for at fastslå sandsynligheden for, at låntageren har vilje og evne til at opfylde sine forpligtelser i henhold til boligkreditaftalen. En boligkreditgiver må alene indgå en boligkreditaftale med en låntager, hvis resultatet af kreditværdighedsvurderingen sandsynliggør, at låntageren kan overholde boligkreditaftalen.

Kreditværdighedsvurderingen skal foretages på grundlag af oplysninger om låntagerens indtægter og udgifter og andre finansielle og økonomiske forhold, der er nødvendige, tilstrækkelige og forholdsmæssigt afpassede, jf. § 19 i god skik bekendtgørelsen. Oplysningerne skal indhentes fra relevante kilder, herunder fra låntageren. Boligkreditgiveren er forpligtet til at gøre låntageren opmærksom på, at retsvirkningen af utilstrækkelige oplysninger, som indebærer, at kreditværdighedsvurderingen ikke kan foretages, er, at boligkreditten ikke kan bevilges. Kreditværdighedsvurderingen må ikke basere sig alene på værdien af en fast ejendom.

En boligkreditgiver må som udgangspunkt kun tilbyde boligkreditaftaler med pant i fast ejendom med variabel rente til låntagere, der har en økonomi, som efter boligkreditgiverens vurdering medfører, at låntageren kan godkendes til at optage et 30-årigt lån med fast rente uden afdragsfrihed, jf. § 20 i god skik bekendtgørelsen. Dette gælder også i forhold til lån med afdragsfrihed. En boligkreditgiver må som udgangspunkt ikke indgå risikable aftaler om realkreditlån eller realkreditlignende lån med høj belåningsgrad med forbrugere, hvis forbrugeren herved får en høj gælds faktor. Overordnede kendetegn for lån, der efter bekendtgørelsens kriterier anses som risikable, er, at de er variabelt forrentede, og/eller, at der ikke betales afdrag på lånet i en periode, kombineret med høj belåningsgrad (over 60 pct.).

² Europa-Parlamentet og Rådet direktiv 2014/17 om boligkreditaftaler (boligkreditdirektiv)

³ Bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik for boligkredit

Undersøgelsen

Almindeligvis er den afdragsfrie periode på realkreditlån, der giver mulighed for afdragsfrihed, på 10 år. De låntyper, der er genstand for denne undersøgelse, giver låntagere mulighed for afdragsfrihed i op til 30 år under forudsætning af en belåningsgrad på max 60 pct. på den afdragsfrie del. Endvidere er låntypen kendetegnet ved i udgangspunktet at være variabelt forrentet⁴. Dette gælder også den del af gælden, der måtte blive afdraget på, men som overstiger en belåningsgrad på 60 pct., for de flestes vedkommende med mulighed for en max belåningsgrad på op til 75 pct.

Som nævnt anfører § 16 i god skik bekendtgørelsen, at boligkreditgiver (og boligkreditformidler) har pligt til at vejlede låntager om det foreslåede låneprodukt på en måde og på et niveau, som gør låntager i stand til selv at kunne vurdere, om det foreslåede låneprodukt passer til låntagerens behov og finansielle situation. Vejledningspligten indebærer endvidere, at långiver skal vejlede om lånets væsentligste karakteristika, de specifikke konsekvenser, som det foreslåede låneprodukt kan have for låntager, herunder betydningen i tilfælde af låntagers betalingsmisligholdelse.

Den konstruktion, som tre af de fire undersøgte låntyper har, hvor lånet samlet kan ydes i belåningsintervallet 0-75 pct. af ejendommens værdi, og med adgang til op til 30 års afdragsfrihed på den del af lånet, som ligger indenfor belåningsintervallet 0-60 pct., så er låntypen usædvanlig i forhold til definitioner af risikable lån i § 20, stk. 4, idet der *ud over* den beskrevne risiko i bestemmelsen i forhold til afdragsfrihed og variabel rente resterer en ganske betydelig restgæld ved udløb. Låntager skal derfor på forhånd have en strategi for, hvordan lånet skal indfries ved udløb, hvilket bidrager til risikoen.

Afdragsfrihed i op til 30 år er efter Finanstilsynets opfattelse et forhold, der i sig selv skærper vejledningspligten, eftersom vejledningen i forbindelse med optagelsen af lånet herved skal anlægge et noget længere perspektiv, end tilfældet er ved lån ned en option på 10 års afdragsfrihed.

I denne undersøgelse har Finanstilsynet kigget nærmere på tre forhold, som er relevante for boligkreditgivers vurdering af, om et lån af denne type er hensigtsmæssigt for låntager:

1. Fastlæggelse af den kundegruppe, som produktet er egnet til.
2. Vejledning i forhold til lånets særlige karakteristika – langvarig afdragsfrihed og restgæld ved udløb, samt at låntager trods aftale om op til 30 års afdragsfrihed kan risikere at blive pålagt at betale afdrag, og om fornødent helt ned til restgæld 0, hvis ejendommen taber værdi til et vist niveau i to på hinanden følgende år.
3. Risikoen for balanceoppustning.

Fastlæggelse af relevant kundegruppe

Finanstilsynet har til brug for denne undersøgelse bedt institutterne om at oplyse den relevante kundegruppe for produktet.

⁴ Der er under udarbejdelsen af denne undersøgelse lanceret fastforrentede lån med mulighed for op til 30 års afdragsfrihed. Disse lån er ikke omfattet af undersøgelsen.

Det indsendte materiale viser, at der er identificeret en forholdsvis entydig kundegruppe for de pågældende realkreditlån. Et institut har oplyst, at man generelt har skelet til, at boligejere igennem deres levetid bevæger sig mellem forskellige situationer, hvorved boligejerens finansielle situation og behov ændrer sig.

Alle institutter har fundet produktet relevant for og egnet til personer med en stærk økonomi. Dette relaterer sig særligt i relation til kravet om minimum 25 pct. friværdisværdi i boligen som følge af en max belåningsgrad på 75 pct. Et enkelt institut (Nordea) stiller krav om en belåningsgrad på maksimalt 60 pct., hvilket stiller yderligere krav til låntagerens økonomiske situation.

Produktet vil altså som oftest blive tilbudt til de mere erfarne låntagere, det vil sige personer, der gennem en årrække har afdraget på et lån og som følge heraf har oparbejdet en friværdisværdi i sin bolig. Kravet om en belåningsgrad på henholdsvis 60 pct. og 75 pct. bevirker da også, at førstegangskøbere oftest vil være afskåret fra denne slags lån, idet disse ofte har behov for at belåne op til 80 pct. Et institut (Totalkredit) anfører, at produktet ikke tilbydes til kreditmæssigt svage kunder eller kunder, der på anden måde er risikoklassificerede.

Den identificerede gruppe af kunder har oftest en lang tidshorizont i ejendommen med et ønske om øget tryghed og sikkerhed for afdragsfrihed i mere end 10 år.

Enkelte institutter vælger dog på baggrund af en konkret vurdering af den enkelte låntager at yde de undersøgte lånetyper til låntagere, der ikke falder ind under betegnelsen "erfaren låntager", men som har en økonomi, der alligevel gør det betryggende, at lånet ydes til den pågældende.

Alle institutter afskærer som udgangspunkt muligheden for efterfølgende efterfinansiering inden for koncernen. Dette forhold stiller yderligere krav til låntageres økonomiske situation, idet der ikke senere, eller i så fald ikke hos vanlig långiver, kan optages supplerende lån eller lignende med pant i ejendommen.

Dette vilkår indskrænker adgangen til at optage supplerende lån, idet optagelse af supplerende pantsikret belåning formentlig ses som i strid med lånevilkårene, og dermed som misligholdelse. Finanstilsynet vurderer dette som et byrdefuldt vilkår, der bør fremhæves i lånevilkårene.

Den langvarige afdragsfrihed tildeles alene for den del af et lån, der maksimalt har en belåningsgrad på 60 pct., hvorfor det vil være forbeholdt låntagere med et begrænset behov for lånefinansiering.

Det er Finanstilsynets opfattelse, at et produkt med langvarig afdragsfrihed stiller skærpede krav til institutternes vejledning af kunderne. 30 års afdragsfrihed rummer et langt tidsperspektiv, og det er derfor vigtigt, at kunderne forinden har forholdt sig til en række faktorer langt ude i fremtiden. Finanstilsynet har derfor spurgt institutterne om, hvilke adfærdsviden-skabelige overvejelser institutterne har gjort sig i forhold til den alment kendte vanskelighed

ved at kunne relatere til og vurdere sit fremtidige liv, hvilket får særlig relevans for en lånetype, hvor indfrielsesforpligtelser for op til 60 pct. af ejendommens værdi ligger op til 30 år fremme i tiden fra aftalens indgåelse

Det fremgår overordnet af svarene, at:

1. Der er lagt vægt på de konkrete ønsker og problemstillinger, som forud for lanceringen af dette lån er indhøstet gennem kontakt med låntagerne, når disse har skullet tilpasse deres økonomi og belåning til nye forhold og forudsætninger.
2. Der er fulgt offentliggjorte analyser og dækning i medierne. Der er på grundlag heraf gennemført kundeundersøgelser med henblik på at belyse kundernes forventninger til deres fremtidige boligvalg, boligøkonomi og oplevelser med at sammensætte og planlægge den boligfinansiering, som de kan realisere deres boligønsker med.

Finanstilsynet kan således konstatere, at institutterne ikke i særlig grad har inddraget adfærdsvidenskabelig viden i udviklingen af produkterne eller tilrettelæggelsen af markedsføringen og vejledningen om disse lånetyper.

Et institut (Realkredit Danmark) oplyser, at man på grundlag af sine undersøgelser har valgt at fokusere på følgende behov hos boligejerne i udviklingen af det nye lån:

- Aktivering af friværdi ved pensionering – boligejere med formue bundet i hjemmet.
- Boligejernes ønsker om (at kunne disponere og udstrække) rækkevidden af pension og opsparing i takt med stigende levealder og godt helbred.
- Øget boligøkonomisk fleksibilitet hos single-husholdninger, der som gruppe ventes at stige til 40 pct. af den danske befolkning i 2040.
- Låntagere som efter 10 års afdragsfrihed ønsker at afvikle lån, men som ønsker at tilpasse deres afviklingsprofil i forhold til deres privatøkonomiske prioriteringer uden at skulle optage endnu et realkreditlån.

På baggrund af det modtagne materiale kan det konstateres, at de ydede realkreditlån som udgangspunkt i praksis er ydet til boligejere, der på optagelsestidspunktet har en belåningsgrad på henholdsvis 60 pct. og 75 pct. Det kan endvidere konstateres, at gennemsnitsalderen på låntagerne ligger på ca. 62 år.

Finanstilsynet finder, at produktudviklingen i større omfang kunne have belyst kundernes behov og de risici, som produktet indebærer. Det forekommer i den forbindelse overraskende, at der er tale om et variabelt forrentet lån. Det indebærer en vis risiko for det primære kundesegment, der ikke har mulighed for at tilpasse sig på samme måde, som beskæftigede har. Finanstilsynet understreger vigtigheden af, at produktet kun udbydes til kunder, som det er hensigtsmæssigt for, og forventer, at det vil være et begrænset kundesegment, idet kunderne både skal have en robust økonomi, der kan bære evt. rentestigninger, og være villige til at løbe de risici, der er forbundet med et variabelt forrentet lån. .

Vejledning i forhold til lånets særlige karakteristika

For de undersøgte lånetyper gælder, at de på en række væsentlige punkter skiller sig ud i forhold til de hidtil kendte lånetyper, hvilket stiller særlige krav til den vejledning, som boligkreditgiveren skal yde om de pågældende låneprodukter, herunder om deres karakteristika. Disse vejledningskrav bør fremgå af boligkreditgiverens instrukser til boligrådgiverne i instituttet og instruktionerne skal nærmere beskrive den vejledning, som låntagerne har krav på i overensstemmelse med de gældende regler på området.

Undersøgelsen viser, at der for alle de undersøgte lån ved det aftalte udløb rester en restgæld, som kan udgøre den del af lånet, som har været afdragsfrit. Det kan være op til 60 pct. af ejendommens værdi, som dermed efter 30 års afdragsfrihed forfalder til indfrielse ved låneaftalens udløb. Dette element fordrer, at långiver i sin vejledning af låntager reelt skal anlægge et 30-årigt perspektiv, hvor låntager som noget meget grundlæggende og centralt skal forholde sig til, hvor længe han/hun agter at blive boende i boligen. Det er et væsentligt forhold at få afklaret, fordi det er bestemmende for, om der skal planlægges efter at optage et nyt lån til finansiering af den forfaldne restgæld efter 30 år, eller om restgælden skal indfries ved, at ejendommen sælges og restgælden indfries med det indkomne salgsprovenu. Det er Finanstilsynets vurdering, at det bør være indeholdt i vejledningskonceptet, at låntager bør forholde sig til, hvad der skal ske ved udløb af lånet efter den langvarige afdragsfrihed. Dette bør så vidt muligt afdækkes før indgåelse af en låneaftale.

Det gælder for to af de fire undersøgte lån, at der foreligger særlige forretningsgange, der beskriver, hvordan der skal rådgives /vejledes, hvis det 30-årige afdragsfri lån vælges.

Det er i øvrigt Finanstilsynets vurdering, at lånetypen i sig selv er risikabel allerede grund af den kompleksitet, der er i et lån, som har variabel rente, langvarig afdragsfrihed på op til 30 år, og en pligt til at afdrage på den del af lånet, der ligger over en belåningsgrad på 60 pct.

Låntagers indkomstudvikling og rådighedsbeløb skal ansues i et langt perspektiv.

De undersøgte lånetyper henvender sig til mennesker, der uanset at de er erfarne boligejere, må forvente, at deres livsomstændigheder i et 30 års perspektiv vil undergå forandringer både i forhold til indkomstforhold og erhvervsaktivitet. Derfor skal långiver tilrettelægge sin vejledning efter disse forandringer. Det indebærer, at der i forbindelse med kreditværdighedsvurderingen skal beregnes rådighedsbeløb over 30 år. Det vil indebære, at beregningerne skal inddrage låntagers pensionsopsparing samt oplysninger om, på hvilke vilkår og i hvilken takt denne kommer til udbetaling. Långiver skal ligeledes medregne de forpligtelser, låntager kan forventes at have i et længere perspektiv. Her kan nævnes f. eks. forsørgerforpligtelser overfor hjemmeboende børn, børn under uddannelse eller afvikling af anden gæld.

Finanstilsynet har derfor spurgt de pågældende institutter, om de tager låntager ind til regelmæssige forventningsafstemninger med henblik på at kunne forholde sig til, om forudsætningerne for lånet stadig holder. De afgivne svar bekræfter, at dette er tilfældet.

Spørgsmålet om, hvorvidt der er forhold, der skal drøftes/ændres, vil således oftest blive præsenteret som en forespørgsel i forbindelse med de refinansieringer, som regelmæssigt skal foretages på tre ud af de fire undersøgte lån. Det ses dog ikke at adskille sig fra de forespørgsler, som under alle omstændigheder sendes til låntagere med refinansieringslån,

når refinansieringstidspunktet nærmer sig. Et enkelt institut angiver, at der er udarbejdet en kontaktpolitik for de distribuerende pengeinstitutter, som angiver, hvor ofte rådgiverne skal kontakte deres kunder og gennemgå engagementer. Det er angivet, at kontaktpolitikken afspejler den enkelte kunde samt engagementet. Kundegruppen for de undersøgte lån, er uden kunder, som rådgiverne naturligt vil være i kontakt med relativt tit.

Finanstilsynet har endvidere spurgt institutterne om, hvordan man drøfter spørgsmålet om den restgæld, der består ved låneaftalens udløb, samt de løsninger på indfrielse eller finansiering som dette forudsætter, f. eks. i form af salg eller aftale om ny finansiering.

Hertil svarer institutterne, at der spørges ind til låntagers langsigtede forventninger til ejerskabet af boligen, og heri eventuelle aktuelle overvejelser om salg, for at kunne vurdere lånets egnethed i forhold til låntagers planer. Restgælden ved udløb fremhæves og fremgår af det resume af vejledningsforløbet, som udarbejdes, ligesom det fremgår af det markedsførings- og informationsmateriale, som låntager får forud for låneaftalens indgåelse.

Finanstilsynet finder anledning til at nævne den interne evaluering af produktet i relation til vejledning og kredithåndtering, som Realkredit Danmark har foretaget forud for denne undersøgelse. Realkredit Danmark har på baggrund af evalueringen fundet anledning til at indskærpe nogle specifikke elementer, som skal indgå i vejledningen, herunder specifikt låntagers betaling af restgæld ved udløb og afklaring af tidshorisont for at kunne forblive i boligen.

Ved andre eksisterende lånetyper kan låntager frasige sig vejledning/rådgivning både fra långiver og eksterne rådgivere. Denne mulighed for at fravælge rådgivning har Realkredit Danmark valgt at afskære i forhold til denne nye lånetype. Desuden har instituttet i forbindelse med evalueringen forbedret det værktøj, som rådgiverne har til rådighed i forbindelse med behandling af kreditansøgningen, sådan at der nu foreligger et værktøj til beregning af rådighedsbeløb over 30 år, samt en beregning af hvor lang tid låntager kan forvente at have råd til at bo i boligen ved anvendelse af lånet som nedsparingslån.

I vejledningsskabelonen, som er vedlagt besvarelsen fra Realkredit Danmark, nævnes de hovedtræk, som låntager skal have indsigt i og have forklaret. Det fremgår endvidere heraf, at låntagere, der ønsker det nye produkt, skal kontaktes personligt, uanset hvilket formål de har med lånet, eftersom lånet kan påvirke låntagers økonomi på både kort og langt sigt.

Delvis opsigelse af centralt lånevilkår

For tre af de undersøgte produkter, har Finanstilsynet konstateret et vilkår, der ikke tidligere er set i et realkreditprodukt. Långiver har således betinget sig delvis adgang til at kunne opsig lånets centrale vilkår om afdragsfrihed, uagtet der ikke er (betalings-)misligholdt fra låntagers side. Dette nye vilkår betegnes af institutterne som henholdsvis "Ny Klausul" og "LTV75", mens det sidste institut ikke har angivet en betegnelse for denne klausul (se tabel ovenfor).

Vilkåret medfører, at låntager – uanset aftale om afdragsfrihed – med 6 måneders varsel kan pålægges at afdrage på lånet eller udsætte en aftalt periode med afdragsfrihed, indtil restgælden ved udløb er reduceret eller afviklet.

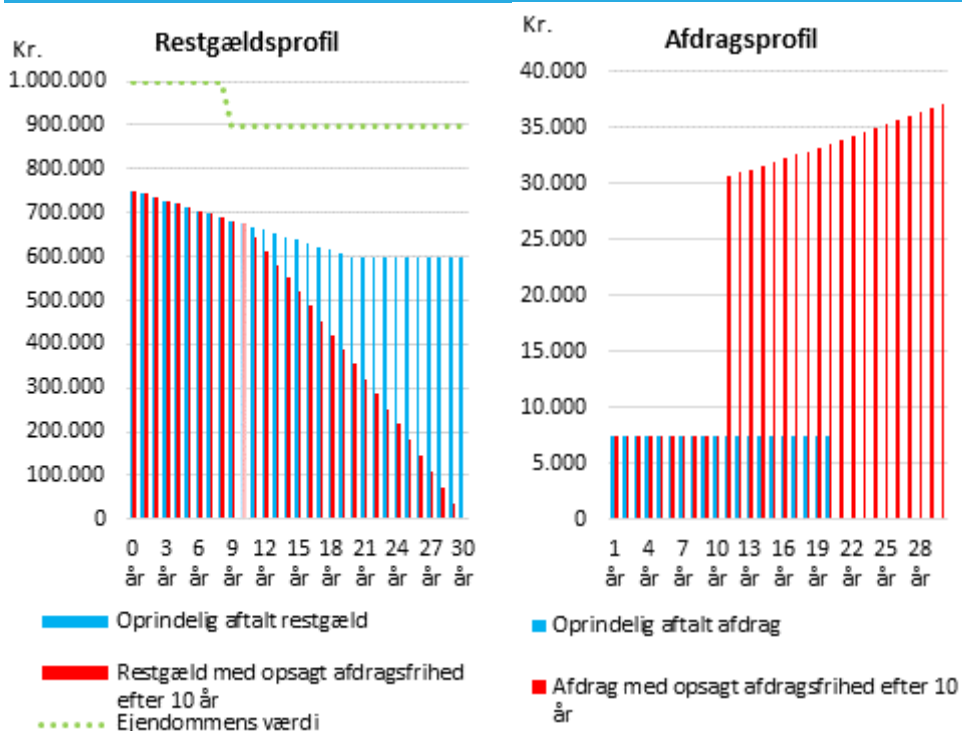
Dette kan ske i forskellige scenarier og skal sikre et fornuftigt match mellem ejendommens værdi og låntagers gæld i ejendommen:

- Hvis den pantsatte ejendom i to på hinanden følgende år oplever prisfald, så kontantværdien af realkreditinstituttet og eventuelle foranstående lån udgør mere end 75 pct. af ejendommens aktuelle værdi (fastsat af realkreditinstituttet).
- Hvis låntager misligholder sine øvrige forpligtelser overfor realkreditinstituttet.
- Hvis låntager registreres i RKI, får foretaget udlæg i ejendommen, hvis der berammes tvangsauktion over ejendommen, eller hvis kunden på anden vis misligholder sine økonomiske forpligtelser vedrørende ejendommen.

Der kan være gode grunde for långiver til, at långiver betinger sig denne adgang, men det kan have meget alvorlige konsekvenser for låntager.

I figuren nedenfor illustreres et eksempel på et lån med op til 30 års afdragsfrihed, der opsiges efter 10 år, da LTV i to på hinanden følgende år har ligget over 75 pct. som følge af et boligprisfald på ca. 10 pct. Hvor låntageren før havde en afdragsydelse på 7.500 kr. om året (og 0 kr. når lånet ville blive fuldt afdragsfrit), stiger afdragsydelsen nu til over 30.000 kr. om året. Jo tættere opsigelsen i udgangspunktet sker på lånets udløb, jo højere en ydelsesstigning.

Eksempel på effekt af opsigelse af afdragsfrihed



Note: I eksemplet belånes en ejerbolig med 75 pct., 10 års afdragsfrihed i slutningen af forløbet, fast obligationsrente på 1 pct., ingen øvrige omkostninger og en løbetid på 30 år med den nye låntype. De blå søjler illustrerer den planlagte restgældsudvikling, hvor lånet betales ned med

lige afdrag til 60 pct. i de første 20 år, hvorefter lånet i de sidste 10 år er afdragsfrit. De resterende 60 pct. tilbagebetales samlet ved lånets og afdragsfrihedens udløb. Ved år 9 falder ejendomspriserne med ca. 10 pct., hvilket i år 10 aktiverer opsigelse af afdragsfriheden. Restgælden antages herefter at blive nedbragt som en annuitet til 0 i det resterende af lånets løbetid, illustreret ved de røde søjler.

Det bemærkes, at realkreditinstitutterne kan have forskellige muligheder for afdragssammensætninger samt vilkår for evt. opsigelse af afdragsfrihed i deres lån med op til 30 års afdragsfrihed.

OBS: Ved lånets udløb skal det oprindelige låns restgæld tilbagebetales. Det er ikke illustreret i figuren til højre for bedre at få illustreret forskellene i afdragsydelsen frem til udløb.

Kilde: Finanstilsynet.

Hertil kommer, at det er et usædvanligt vilkår for et realkreditlån, at efterfølgende fald i pantets værdi er en risiko som låntageren skal bære og ikke obligationsejerne eller realkreditinstituttet, som det ellers generelt er tilfældet på realkreditområdet.

Det udløser også krav til långiver om udtrykkelig vejledning om, hvilke konsekvenser det kan have for låntagers økonomi, hvis vilkåret aktiveres. Finanstilsynet finder, at denne vejledningspligt følger af kravet om at udvise redelig og loyal adfærd, kombineret med de betydelige konsekvenser dette vilkår kan have for låntager, samt at det bør ledsages af en udvidet adgang for låntager til at kunne følge udviklingen i lånets LTV, eller til at der etableres en varslingsmekanisme, sådan at låntager varsles når LTV ændrer sig negativt i forhold til den forudsatte LTV.

Det er endelig Finanstilsynets opfattelse, at denne delvise adgang til at tilsidesætte et centralt vilkår, er så vidtrækkende, og at den adskiller sig så væsentligt fra den uopsigelighed, som ellers kendetegner 30-årige realkreditlån, at dette vilkår i kommunikationen med låntager bør fremgå helt klart med en indholdsmæssigt dækkende betegnelse.

Risiko for at vejledning kan føre til balanceoppustning

Som nævnt indledningsvis er der en balanceoppustning i husholdningssektoren.

I Danmark udgør en pensionsopsparing en stor del af husholdningers formue, og en stor pensionsopsparing gør behovet for at være gældfri ved pension mindre. Endvidere er pensionsopsparing typisk skattebegünstiget, mens renteudgifter kan trækkes fra i skat, hvilket kan give nogle husholdninger incitament til at lånefinansiere pensionsopsparing. Trods en høj nettoformue kan det i tilfælde af skiftende konjunkturer eller ved større rentestigninger være risikabelt at have en høj bruttogæld, da det kan udfordre muligheden for at betale renter og afdrag på gæld.

Efter Finanstilsynets opfattelse harmonerer langsigtede lån med afdragsfrihed ikke med samtidige tilbud om investeringsprogrammer i samme koncern, idet det skaber en risiko for at kundernes økonomi bliver mindre stabil og rummer en indbygget interessekonflikt.

Finanstilsynet har derfor som led i undersøgelsen spurgt institutterne, om vejledningen tilpasses efter, om den pågældende kunde har investeringsprogrammer eller væsentlige frie midler i en koncernforbundet virksomhed.

Realkredit Danmark oplyser, at dette er tilfældet, og at der indhentes oplysninger herom forud for låneoptagelse.

Totalkredit anfører, at man ikke tilpasser vejledningen efter, om kunden har midler i investeringsprogrammer og/eller særlige formueplaceringer. De stiller dog supplerende kreditmæssige krav til kundens økonomi og formue, således, at instituttets vejledning tager udgangspunkt i kundens individuelle forhold og samlede økonomi.

Nordea og Jyske Realkredit anfører, at kreditvurderingen tager afsæt i kundens samlede, aktuelle og langsigtede økonomiske situation, herunder indtægtsforhold-/pensionsforhold, gældsforhold, formueforhold samt rådighedsbeløb før og efter låneoptagelse. For kunder tæt på pensionstidspunktet anfører Nordea, at der gælder skærpede krav, og at der indhentes oplysninger herom, så det dokumenteres, at økonomien hænger sammen efter pensionering.

Finanstilsynet kan konstatere, at der ikke i det modtagne materiale er noget der indikerer, at der i konceptet for de undersøgte lånetyper indgår udbud af både lån og investeringsprogram. Det vurderes, at samtlige institutter er opmærksomme på, at der som det absolutte udgangspunkt ikke må foreligge et sådan sammenfald. Dette understøttes endvidere af, at kundegruppen for de nye lånetyper er personer, der har behov for mere luft i økonomien som følge af snarlig pensionering og dermed færre indtægter end tidligere.

På baggrund af besvarelserne har Finanstilsynets ikke fundet indikationer for, at der er en problematik i relation til balanceoppustning. Det er Finanstilsynets opfattelse, at institutterne skal oplyse – som led i sin vejledning – at det ikke i alle tilfælde er rentabelt eller hensigtsmæssigt at have stor gæld samtidig med en stor formue i investeringsprodukter. Endvidere er det Finanstilsynets opfattelse, at institutterne bør være særlig agtpågivende, hvis en kunde ønsker at optage lån med henblik på investering eller forbrug. Det er således afgørende, at vejledningen sker med øje for forbrugers interesse.

På baggrund af de modtagne besvarelser kan Finanstilsynet konstatere, at der ikke er indikationer for, at de undersøgte lånetyper anvendes til investeringer, men at kundegruppen for denne lånetype er kunder, der er ved at afvikle deres engagementer, og som følge heraf har behov for at mindske udgifter til afbetaling på lån mest muligt. Finanstilsynet har dog en grundlæggende bekymring i forhold til en mulige udvikling i sammenhængen mellem gældsætning og pensionsopsparing og vil derfor følge udviklingen i udbredelsen af lån med lang afdragsfrihed. Dette gælder så meget desto mere efter, at der er introduceret lån med lang afdragsfrihed og fast rente, som må forventes at blive markedsført over for en bredere målgruppe end de undersøgte lån med variabel rente.

Konklusion

Finanstilsynet konstaterer, at de undersøgte låntyper til en vis grad er en videreudvikling af produkter, der allerede findes på markedet for realkreditlån, men at de afviger fra de eksisterende produkter, ved at have langvarig afdragsfrihed og restgæld ved udløb. Der er tale om et produkt, der udbydes på andre kriterier end normalt, hvorfor det også bør tilbydes til en mere snæver kundegruppe, der har en stærk økonomi, og dermed ikke til f.eks. typiske førstegangskøbere, samt lyst og økonomisk formåen til at være risikovillige i forhold til renteutviklingen. Det gælder især i forhold til kommende pensionister, der typisk ikke vil have mulighed for at øge deres indtægter, og som med denne låntype vil kunne risikere både skal skulle betale højere renter og i værste fald begynde at afdrage i lånets løbetid.

Men uanset om lånene ydes til en gruppe kunder med erfaring og stærk økonomi, stiller produktet efter Finanstilsynets opfattelse en række skærpede krav til realkreditinstitutterne, når de vejleder kunder om dette produkt. Det er særligt i relation til den langvarige afdragsfrihed, risikoen for ændringer i renten, samt den resterende gæld, der forfalder til betaling ved udløb, at institutterne skal være helt skarpe i deres information og vejledning om risici og de konsekvenser, de kan have for den pågældende kunde. Det langvarige perspektiv skærper yderligere kravene til vejledningen, da der over 30 år kan indtræde en række begivenheder, der kan påvirke den enkelte låntagers økonomi og dennes muligheder for at servicere lånet.

Undersøgelsen viser, at institutterne i høj grad er opmærksomme på de særlige forhold, der gør sig gældende i forhold til disse låntyper, og at institutterne i deres vejledningsprocesser sørger for at gøre låntagerne opmærksomme på og klarlægge, at de skal være kreditværdige i et længere perspektiv.

Beregningen af rådighedsbeløbet er allerede en meget central del af en forsvarlig kreditværdighedsvurdering. Den 30-årige afdragsfrie periode stiller særlige krav til beregningen af rådighedsbeløbet, eftersom man i et 30-årigt spænd med afdragsfrihed vil krydse nogle livsfaser som f. eks. pensionering, som vil ændre husstandens rådighedsbeløb. Dertil kommer, at låntagers evne til at tilbagebetale lånet skal indgå i beregningen af rådighedsbeløbet, også selvom ejendommen typisk sælges ved udløbet af lånet, eller der optages ny lånefinansiering. Endvidere kan de pågældende låntyper anvendes som nedsparingslån, og det er vigtigt, at der findes et værktøj eller proces til beregning af, hvor lang tid låntager i så fald kan forvente at have råd til at bo i boligen.

Disse økonomiske skift skal indgå i beslutningsgrundlaget for både låntager og realkreditinstituttet, og Finanstilsynet forudsætter derfor, at realkreditinstitutterne har værktøj el. lign. til at understøtte vejledning herom, og heri beregne et langsigtet rådighedsbeløb.

Finanstilsynet har endelig en grundlæggende bekymring for, at lån med lang afdragsfrihed uanset om de er fastforrentede eller har variabel rente, indgår i engagementer, hvor låneoptagelse og investering bliver hinandens forudsætninger, sådan at engagementet på uhenigtsmæssig måde bidrager til låntagers samlede risiko.

Krav til vejledning og information om låntyperne

Med henvisning til de særlige karakteristika ved de undersøgte låntyper finder Finanstilsynet anledning til at opstille visse krav til håndteringen af de nye låntyper.

Særlige krav til vejledning

Det er Finanstilsynets vurdering, at de pågældende låntyper stiller krav om vejledning, og at vejledningen skal adressere de særlige karakteristika ved låntypen. Det er endvidere Finanstilsynets vurdering, at realinstitutterne bør have en særskilt instruks, der omfatter det pågældende produkt.

Den bør indeholde et løbende tilbud om vejledning i takt med refinansiering samt vejledning i en række tilfælde, når de konkrete omstændigheder tilsiger det. F.eks. skal instituttet reagere, hvis der sker noget i låntagers økonomi, der kan indikere, at låntager ikke længere kan vurderes at være økonomisk stærk. Instruksen bør således rumme en identifikation af de omstændigheder, der bør udløse vejledning, og disse omstændigheder bør på forhånd deles med låntager.

Vilkår om opsigelse af afdragsfrihed

Efter Finanstilsynets vurdering er en adgang til at kunne helt eller delvist opsig det centrale vilkår om afdragsfrihed et potentielt meget byrdefuldt vilkår og ganske atypisk for realkreditlån. Der kan være en række gode grunde til, at man betinger sig denne adgang, men det stiller krav til långiver om en udtrykkelig vejledning om, hvilke konsekvenser det kan have for låntagers økonomi, hvis vilkåret aktiveres.

Låntager har ikke selv adgang til eller mulighed for at overvåge udviklingen i belåningsgraden i sit låneforhold. Den beregnes af realkreditinstituttet gennem disses godkendte værdiansættelsesmodeller. Finanstilsynet vurderer, at dette forhold – i kombination med at adgangen til afdragsfrihed på lånet indgår i låntagers langsigtede planlægning af sin økonomi og valg af låntype – bevirker, at realkreditinstituttet bør oplyse kunden om den forventede udvikling i belåningsgraden i de tilfælde, hvor det kan være af afgørende betydning for låntageren. Dette bør efter Finanstilsynet opfattelse ske tidligst muligt og formentlig allerede fra første år, hvor realkreditinstituttet konstaterer, at belåningsgraden udvikler sig i en negativ retning.

På den måde kan låntager tidligst muligt træffe de eventuelt nødvendige foranstaltninger for at tilpasse sin økonomi til – mod forventning – at påbegynde afdrag på lånet eller at udskyde den afdragsfrie periode, såfremt der sker forskydning i belåningsgraden typisk som følge af prisfald.

Der er behov for at tydeliggøre den betydning, som den pågældende klausul kan have for låneforholdet, så låntager er helt klar over, at realkreditinstituttet har mulighed for at opsig eller reducere den aftalte adgang til afdragsfrihed. Ændringen/opsigelsen kan have stor betydning for den låntager, der har indrettet sin langsigtede økonomi på netop adgangen til afdragsfrihed over en længere årrække.

I de tilfælde, hvor instituttet betinger sig, at låntagers registrering i RKI efter låneaftalens indgåelse i sig selv kan udløse krav om, at der afdrages på lånet, selvom låntager reelt overholder sine forpligtelser på lånet, finder Finanstilsynet, at dette kriterium tydeligt skal fremgå

af såvel låneaftalen som i vejledningen herom. Det skyldes, at der er tale om en betingelse som sædvanligvis gøres gældende i forbindelse med indgåelse af låneaftalen, men ikke i det løbende kontraktforhold.

Indskrænket adgang til efterfinansiering

Det er tillige Finanstilsynets vurdering, at det vilkår i lånekonstruktionen, der betinger lånet af, at der ikke kan optages yderligere (pantsikrede) lån i det pågældende realkreditinstitut/koncern i ejendommen, er af en sådan karakter, og så byrdefuldt, at retsvirkningen heraf skal fremhæves og tydeliggøres overfor låntager.

Fravalg af vejledning

Den mulighed, der normalt er til at fravælge rådgivning/vejledning, har bygget på en formodning om, at man som låntager kan opbygge en erfaring med finansiering af boligen, der sandsynliggør, at man som erfaren forbruger kan nøjes med mere overordnet vejledning forud for indgåelsen af låneaftalen.

Det er Finanstilsynets opfattelse, at der ikke vil være mange kunder der, med udgangspunkt i det hidtidige produktsortiment, har opbygget erfaring med optagelse af gæld med afdragsfrihed i op til 30 år. Endvidere vil der heller ikke være mange kunder, der har erfaring med den langsigtede betydning ved at skulle afvikle den resterende gæld i boligen ved lånets udløb i modsætning til at foretage løbende afdrag på et realkreditlån.

På den baggrund finder Finanstilsynet, at realkreditinstitutterne bør sikre, at alle låntagere, der optager disse lånetyper, modtager grundig vejledning om lånetypen, aftalen og den kreditværdighedsvurdering, der ligger til grund for den. Finanstilsynet anbefaler i forlængelse heraf, at det ikke bør være muligt for låntager at fravælge vejledning i forbindelse med optagelse af denne slag lånetyper.